

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL,  
SEGMENTO SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD**

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A**

**Noviembre de 2019**

El presente Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el “Documento Informativo” o “DIIM”) al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “Mercado” o el “MAB”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “MAB-SOCIMI”), preparado con la ocasión de la incorporación en el MAB de la totalidad de las acciones de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, “ADVERO”, la “Sociedad”, la “Compañía”, la “SOCIMI” o el “Emisor”), ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y modificada parcialmente por la Circular 1/2019 de 30 de octubre (en adelante, “Circular MAB 2/2018”), designándose a Solventis, A.V., S.A., como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la referida Circular MAB 2/2018 y en la Circular 16/2016, 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, la “Circular MAB 16/2016”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “CNMV”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del presente Documento Informativo.

SOLVENTIS, A.V., S.A. con domicilio social en Paseo de la Castellana 60, 4ª Planta – 28046 Madrid y provista de N.I.F. número A-63593552, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.673, Folio 85, Hoja M 657.519, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a Advero Properties, SOCIMI, S.A. - entidad que ha decidido solicitar la incorporación de sus acciones al MAB- y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB.

## DECLARA

**Primero.** Que después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que ADVERO cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado, y le ha asesorado respecto de las decisiones y acuerdos que deba adoptar para ello.

**Segundo.** Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del DIIM exigido por la Circular MAB 2/2018, sobre el régimen aplicables a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil.

**Tercero.** Que ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Que ha asesorado a la SOCIMI acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al Mercado, así como de la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

## Contenidos

<b>1. RESUMEN .....</b>	<b>7</b>
1.1. Responsabilidad sobre el Documento .....	7
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	7
1.3. Principales factores de riesgo .....	8
1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia.....	10
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación del Emisor .....	11
1.6. Administradores y altos directivos del Emisor .....	14
1.7. Composición accionarial.....	15
1.8. Información relativa a las acciones .....	15
<b>2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO .....</b>	<b>16</b>
2.1 Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	16
2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	16
2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.....	17
2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.. .....	17
2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI ....	22
2.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera .....	22
2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción de este (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.....	23
2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario .....	34
2.6.3 Información fiscal.....	34
2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias .....	40
2.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	41
2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	42
2.8 Breve descripción del grupo de Sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. ....	43

2.9	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	43
2.10	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	43
2.11	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	44
2.12	Información financiera.....	45
2.12.1	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación. ....	45
2.12.2	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	52
2.12.3	Descripción de la política de dividendos .....	52
2.12.4	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor .....	54
2.13	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento .....	54
2.14	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de esta y destino de los fondos que vayan a obtenerse .....	55
2.15	Información relativa a operaciones vinculadas.....	56
2.16	En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).....	58
2.16.1	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	60
2.16.2	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	60
2.16.3	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. ....	60
2.17	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	61
2.17.1	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	61
2.17.2	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.....	62
2.17.3	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de	

cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. ....	64
2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	65
2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social .....	65
2.20 Declaración sobre el capital circulante .....	67
2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía .....	67
2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta .....	68
2.23 Factores de riesgo .....	68
<b>3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>75</b>
3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	75
3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	75
3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	75
3.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI.....	78
3.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	78
3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI .....	78
3.7 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad .....	79
3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General. ....	81
3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	83
<b>4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....</b>	<b>85</b>
<b>5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>86</b>
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	86
5.2 En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	86
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación .....	86

**ANEXO I:** CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EJERCICIO 2018

**ANEXO II:** REVISIÓN LIMITADA PRIMER SEMESTRE 2019

**ANEXO III:** COMUNICACIÓN AEAT

**ANEXO IV:** INFORMES DE VALORACIÓN

**ANEXO V:** INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD

## 1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad Advero Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “ADVERO”, la “Sociedad”, la “Compañía”, la “SOCIMI” o el “Emisor”) presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de la Sociedad debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

### 1.1. Responsabilidad sobre el Documento

La totalidad de los Consejeros de la Sociedad, es decir, D. Pablo Corbera Elizalde, en representación de Riuaran S.L.; Dña. Gloria Folch Ramos, en representación de Adequita Capital Ltd.; D. Jorge Vera Suñé; D. Jordi Adsarà Grau, en representación de Parwing S.L.; Dña. Gemma Mestre Ribot, en representación de Rimevi S.L.; D. Gabriel Roig Zapatero, en representación de Ciganga, S.L.; D. Alejandro García Reig, en representación de Reig Jofre Investments S.L.; D. Carlos Corbera Elizalde, en representación de Solcorbi S.L.; D. Aureli Mas i Raldiris, en su condición de Consejeros de la Sociedad, en ejecución, a su vez, del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 27 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

### 1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

De acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado Segundo de la Circular MAB 2/2018, se permite utilizar el precio empleado en una operación financiera relevante para determinar un primer precio de referencia en el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad, siempre y cuando ésta se haya realizado dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación al MAB.

El Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 18 de julio de 2019, en cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2018, decidió tomar como precio de referencia para su incorporación al MAB el precio de emisión de 6,5 euros por acción acordado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad para la ampliación de capital por importe de 2,4 millones de euros formalizada el 28 de junio de 2019, lo que supone un valor total de la Compañía de 10.590.001,50 euros (ver el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo). Dicha ampliación de capital se realizó mediante la emisión de 369.231 acciones nuevas de cinco euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 553.846,50 euros, a razón de 1,50 euros de prima de emisión por acción.

El precio de 6,5 euros por acción fue propuesto por el Consejo de Administración de la Sociedad tras realizar una valoración de los fondos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2019 en base a una valoración independiente de la cartera inmobiliaria realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (en adelante “Savills”) y los estados financieros a dicha fecha, a la que se aplica un descuento del 20,4% de cara a reconocer el valor actual de los gastos de estructura, así como para incentivar a futuros inversores. Una copia del informe de valoración se adjunta como anexo IV de este Documento Informativo.

NAV activos	€ 13.611.000
Caja a 15/08/19	€ 2.690.628
Deuda a 15/08/19	-€ 2.128.000
<b>NAV</b>	<b>€ 14.173.628</b>
N. de acciones	1.629.231
NAV/acción	€ 8,70
<b>Valor acción ajustado por warrants</b>	<b>€ 8,17</b>

El apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo detalla la metodología empleada para el citado cálculo.

### 1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo de Incorporación, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

#### 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.

#### 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.

Las condiciones económicas pueden afectar a la estabilidad económica de los inquilinos. El incumplimiento por parte de algún inquilino o la finalización de algún contrato de arrendamiento puede provocar que la Sociedad pueda ver afectados sus ingresos y que tenga que incurrir en costes adicionales, incluyendo costes legales y de mantenimiento.

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a ADVERO bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera 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, disminuyendo la rentabilidad para el inversor.

A 30 de junio de 2019, ADVERO no contaba con ningún inquilino relevante a efecto de rentas, puesto que el arrendatario con mayor renta de alquiler representaba únicamente un 2,45% de la facturación total de la Sociedad y los cinco inquilinos con mayor facturación representaban el 9,15%. Podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

#### 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.

#### Nivel de endeudamiento

A 30 de junio de 2019 la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 1,5 millones de euros, con un tipo de interés fijo de 2.1%, 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).

Sin embargo, en el caso que se produjera una caída generalizada y significativa de los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria, éstos podrían no ser suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, lo cual afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados y la valoración de ADVERO.

#### Dilución accionarial por ejercicio de warrants

Adequita Capital Ltd (Adequita), 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 cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024.

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 negociación en el MAB de dichas acciones.

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.

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.

#### Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. 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.

#### **1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia**

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) e inscrita en el Registro Mercantil de Inglaterra y Gales bajo el número 10431800, constituyó como accionista único Advero Properties SOCIMI, S.A.U, el 17 de agosto de 2017.

Desde su sede en Londres, Adequita Capital, vocal del Consejo de Administración de ADVERO representada a la fecha de este documento por Dña. Gloria Folch Ramos, está liderada por D. Francisco Javier Adsera Gebelli, su accionista mayoritario, y cuenta con un equipo asignado a la gestión de ADVERO, según se detalla en el punto 5. del capítulo 2.6.1.2. sobre la sociedad gestora.

D. Francisco Javier Adsera tiene una participación indirecta en ADVERO del 4,3%, un 0,74% a través de Adequita Capital. Por su parte, Dña. Gloria Folch Ramos mantiene una participación directa en ADVERO del 1,84%.

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/media-baja, 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 localizaciones periféricas, pero bien comunicadas con el centro de grandes ciudades españolas, así como en otras ciudades con suficiente área de influencia.

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 13 de febrero de 2018 Adequita Capital impulsó la primera ampliación de capital en ADVERO, con la que dio entrada a los principales inversores que conforman la base accionarial de la Compañía a la fecha del presente Documento Informativo, y constituyó su consejo de administración.

ADVERO inició su plan de adquisición de activos en abril de 2018 y a la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad es propietaria de 5 inmuebles completos compuestos por 76 viviendas, 66 plazas de garajes y 20 trasteros. Los inmuebles están situados en 3 ciudades diferentes de la provincia de

Barcelona (Terrassa, Rubí y Sabadell). A fecha de 31 de agosto de 2019, la ocupación de las viviendas era del 95,5%, con una renta absoluta por metro cuadrado útil de 10,74€/m<sup>2</sup>.

Los niveles de rentabilidad bruta esperados para los activos de ADVERO se sitúan en el 6,5-7% respecto al coste de adquisición, y una rentabilidad neta mínima del 5%, tras descontar costes operativos del activo.

Desde su constitución, ADVERO ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en dos factores: por un lado, 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 compañía. Y, por otro lado, 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 las rentas, así como de los gastos de mantenimiento de los activos.

En el punto 2.6 del presente Documento Informativo se detalla la descripción general del negocio y la política de inversión de la Sociedad, así como en el punto 2.6.1 se describen de manera detallada los principales activos inmobiliarios que forman la cartera de la Sociedad.

## 1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación del Emisor

### Información financiera y tendencias significativas

A continuación, se presentan las magnitudes de activo, pasivo, patrimonio y pérdidas y ganancias de la Sociedad, extraídas de las cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2018, así como de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019, que han sido sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad. La información relativa a 2017, año de constitución de la Sociedad, se presenta a título informativo y no ha sido auditada al estar la Sociedad prácticamente inactiva durante este ejercicio 2017.

En el apartado 2.12 del presente DIIM, se incluye una explicación más detallada de toda la información financiera identificada en este resumen.

### Balance de situación

<b>ACTIVO (en Euros)</b>	<b>30/6/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>8.706.745</b>	<b>6.346.238</b>	<b>-</b>
Inmovilizado intangible	1.402	1.691	-
Inmovilizado material	35.842	30.472	-
Inversiones inmobiliarias	8.621.356	6.292.182	-
Inversiones financieras a largo plazo	48.145	21.893	-
<b>Activo corriente</b>	<b>2.742.456</b>	<b>1.454.656</b>	<b>50.804</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	209.441	105.544	6.883
Clientes ventas y otras cuentas a cobrar	6.340	-	-
Otros deudores	203.101	105.544	6.883
Periodificaciones a corto plazo	1.873	1.561	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.531.142	1.347.551	43.921
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.449.201</b>	<b>7.800.893</b>	<b>50.804</b>

Notas:

2017: Comprende desde el 17/8/2017 al 31/12/2017. Ejercicio no auditado

2018: Año completo. Ejercicio auditado

2019: Comprende el 1r semestre de 2019. Sometido a revisión limitada.

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (en Euros)</b>	<b>30/6/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>9.051.132</b>	<b>6.616.236</b>	<b>33.950</b>
Capital	8.146.155	6.300.000	60.000
Prima de emisión	853.847	300.000	-
Reservas	-34.191	-25.616	-8.049
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-43.001	-43.001	-
Resultado del ejercicio	80.931	44.853	-43.001
Otras aportaciones de accionistas	22.392	15.000	-
Otros instrumentos de patrimonio	25.000	25.000	25.000
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.538.434</b>	<b>36.798</b>	<b>-</b>
Deudas a largo plazo	1.538.434	36.798	-
Deudas con entidades de crédito	1.471.841	-	-
Otras deudas a largo plazo	66.593	36.798	-
<b>Pasivo corriente</b>	<b>859.634</b>	<b>1.147.859</b>	<b>16.854</b>
Deudas a corto plazo	772.995	1.127.861	-
Deudas con entidades de crédito	55.415	-	-
Otras deudas a corto plazo	717.580	1.127.861	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	86.639	19.998	16.854
Proveedores	3	149	-
Otros acreedores	86.636	19.849	16.854
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>11.449.201</b>	<b>7.800.893</b>	<b>50.804</b>

Notas:

2017: Comprende desde el 17/8/2017 al 31/12/2017. Ejercicio no auditado

2018: Año completo. Ejercicio auditado

2019: Comprende el 1r semestre de 2019. Sometido a revisión limitada.

#### Cuenta de pérdidas y ganancias

##### **PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros) 30/06/2019 31/12/2018 31/12/2017**

<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>148.955</b>	<b>44.366</b>	<b>-</b>
Otros ingresos de explotación	42.054	17.860	-
Otros gastos de explotación	-151.269	-95.472	-42.997
Amortización del inmovilizado	-35.471	-11.056	-
Otros resultados	82.629	89.179	-

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en Euros)</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>86.897</b>	<b>44.877</b>	<b>-42.997</b>
Ingresos financieros	21	-	-
Gastos financieros	-5.980	-4	-4
Diferencias de cambio	-7	-20	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>-5.966</b>	<b>-24</b>	<b>-4</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>80.931</b>	<b>44.853</b>	<b>-43.001</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>80.931</b>	<b>44.853</b>	<b>-43.001</b>

*Notas:*

*2017: Comprende desde el 17/8/2017 al 31/12/2017. Ejercicio no auditado*

*2018: Año completo. Ejercicio auditado*

*2019: Comprende el 1r semestre de 2019. Revisión limitada.*

## Previsiones

El Consejo de Administración celebrado con fecha 2 de septiembre de 2019 ha aprobado las siguientes estimaciones las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada. Dichas estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo comprometiéndose la Sociedad a informar al mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio presenten como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o superior al 10%.

A continuación, se presentan las principales partidas del plan de negocio para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, en el apartado 2.16 del presente DIIM, se incluye una explicación más detallada de estas previsiones identificadas en este resumen.

<b>Pérdidas y Ganancias (en Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>477.244</b>	<b>886.387</b>	<b>975.852</b>
Ingresos por arrendamientos	396.166	867.240	954.537
Otros ingresos	81.079	19.147	21.316
<b>Gastos de explotación</b>	<b>-351.021</b>	<b>-491.854</b>	<b>-505.803</b>
Gastos ordinarios	-225.928	-379.087	-399.092
Tributos	-29.357	-47.131	-50.373
Otros gastos de explotación	-95.736	-65.637	-56.338
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>-91.964</b>	<b>-177.119</b>	<b>-192.141</b>
Otros resultados	82.629	-	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>116.888</b>	<b>217.413</b>	<b>277.908</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>-23.933</b>	<b>-115.133</b>	<b>-137.500</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>92.955</b>	<b>102.280</b>	<b>140.408</b>
<b>Flujo de caja de explotación</b>	<b>199.362</b>	<b>279.399</b>	<b>332.549</b>

*Notas:*

Pérdidas y Ganancias (en Euros)	2019	2020	2021
---------------------------------	------	------	------

*Proyecciones revisadas por el departamento financiero y fiscal de Medina Cuadros en el marco de su due diligence financiera*

Las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones de la cuenta de resultados se han detallado en el apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

### 1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado por los artículos 10º a 24º de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el punto 2.17.1 del presente Documento Informativo. Los Estatutos de la Sociedad han sido adaptados en el marco de la incorporación a negociación de las acciones al MAB de la Compañía y aprobados en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 7 de octubre de 2019.

A fecha del presente Documento Informativo, el consejo de administración está formado por:

Consejero	Carácter	Cargo	Nombramiento	Representante
Riuaran S.L.	Dominical	Presidente	13/02/2018	D. Pablo Corbera Elizalde
Adequita Capital Ltd.	Ejecutivo	Vocal	13/02/2018	Dña. Gloria Folch Ramos
D. Jorge Vera Suñé	Dominical	Vocal	13/02/2018	-
Parwing S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Jordi Adsarà Grau
Rimevi S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	Dña. Gemma Mestre Ribot
Ciganga, S.L.	Dominical	Vocal	07/10/2019	D. Gabriel Roig Zapatero
Reig Jofre Investments S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Alejandro García Reig
Solcorbi S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Carlos Corbera Elizalde
D. Aureli Mas i Raldiris	Independiente	Vocal	13/02/2018	-
D. Alejandro Vives Roura	-	Secretario no Consejero	21/02/2019	-

ADVERO articula su gestión a través de Adequita Capital, sociedad promotora/gestora de ADVERO.

Los administradores con una participación directa e indirecta en el capital de la Sociedad igual o superior al 1% del capital social son los siguientes:

Administradores	Acciones	%	% Indirecto	% Total
Riuaran, S.L.	117.391	7,21%	-	7,21%
D. Jorge Vera Suñé	189.446	11,63%	-	11,63%
Parwing, S.L.	189.446	11,63%	-	11,63%
Rimevi, S.L.	184.974	11,35%	-	11,35%
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	8,99%	-	8,99%
Ciganga, S.L.	83.770	5,14%	-	5,14%
Aureli Mas i Raldiris	37.889		2,33%	2,33%
Gloria Folch (participación directa. Representante de Adequita Capital Ltd.)	30.000	1,84%	-	1,84%
Solcorbi, S.L.	29.302	1,80%	-	1,80%
<b>Total</b>	<b>1.008.730</b>	<b>59,59%</b>	<b>2,33%</b>	<b>61,92%</b>

## 1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial resumida es:

Accionista	Acciones	% Directo	% Indirecto	% Total	Importe en €
Parwing, S.L.	189.446	11,63%	-	11,63%	1.231.399
D. Jorge Vera Suñé	189.446	11,63%	-	11,63%	1.231.399
Rimevi, S.L.	184.974	11,35%	-	11,35%	1.202.331
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	8,99%	-	8,99%	952.328
Riuaran, S.L.	117.391	7,21%	-	7,21%	763.041,50
Ciganga, S.L.	83.770	5,14%	-	5,14%	544.505
32 accionistas minoritarios	717.692	44,05%	-	44,05%	4.664.998
<b>Total</b>	<b>1.629.231</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>10.590.001,50</b>

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas. Todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

## 1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 8.146.155 euros y está representado por 1.629.231 acciones, de CINCO EUROS (5) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Compañía está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de ADVERO estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes"). Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha 11 de Octubre de 2019 se ha firmado el contrato de proveedor de liquidez con Solventis, A.V., S.A.

Adicionalmente, la Sociedad tiene emitidos dos millones de warrants, de valor nominal 5 euros cada uno de ellos, suscritos en su día por Adequita Capital (ver epígrafe 2.4.2).

## **2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO**

### **2.1 Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

La totalidad de los Consejeros de la Sociedad, es decir, D. Pablo Corbera Elizalde, en representación de Riuaran S.L.; Dña. Gloria Folch Ramos, en representación de Adequita Capital Ltd., D. Jorge Vera Suñé, D. Jordi Adsarà Grau, en representación de Parwing S.L., Dña. Gemma Mestre Ribot, en representación de Rimevi S.L.; D. Gabriel Roig Zapatero, en representación de Ciganga, S.L.; D. Alejandro García Reig, en representación de Reig Jofre Investments S.L., D. Carlos Corbera Elizalde, en representación de Solcorbi S.L. y D. Aureli Mas i Raldiris, en su condición de Consejeros de la Sociedad, en ejecución, a su vez, del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 27 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante, ni induce a confusión a los inversores.

### **2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad**

El Consejo de Administración de ADVERO acordó, en sesión de 13 de mayo de 2019, encomendar la auditoría del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 así como la revisión limitada de los estados financieros intermedios del período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019 a la sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ("PWC"), con domicilio en Torre PwC, Paseo de la Castellana 259 B. 28046 Madrid, provista de C.I.F. B-79 031290, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9267, libro 8054, sección 3ª, Folio 75, Hoja M-87.250-1, firma inscrita con el número S0242 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Adicionalmente, con fecha 27 de junio de 2019, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad nombró como auditor de las cuentas anuales de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021 a la sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Las cuentas anuales abreviadas de ADVERO del ejercicio 2018 (del 01/01/2018 al 31/12/2018) y los estados financieros intermedios del primer semestre del ejercicio 2019 (del 01/01/2019 al 30/06/2019) han sido preparadas de acuerdo con el siguiente marco normativo:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como el Real Decreto 1159/2010, del 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

## 2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Advero Properties SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, calle Iradier 19-21, C.P. 08017 con N.I.F. A-67077628.

Adequita Capital Ltd, (“Adequita” 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) e inscrita en el Registro Mercantil de Inglaterra y Gales bajo el número 10431800, constituyó como accionista único Advero Properties SOCIMI, S.A.U, el 17 de agosto de 2017 por medio de escritura elevada a público en esa misma fecha ante el notario de Barcelona, D. Joan Rubiés Mallol, bajo el número 3.070 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46146, Folio 129, Hoja 510970, Inscripción 1 y fecha 9 de noviembre de 2017.

El 13 de febrero de 2018, la Sociedad perdió su unipersonalidad y Adequita Capital Ltd. cesó en su condición de administrador único de la Sociedad ante la entrada de nuevos accionistas y la formación del consejo de administración.

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 (ver Anexo III del presente Documento Informativo).

El objeto social de ADVERO está indicado en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales (en adelante, los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “Ley de SOCIMIs”), es el siguiente:

### “Artículo 2°. - Objeto Social

*La Sociedad tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones (CNAE 6832). La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI) residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficio (CNAE 6420). Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante su participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

## 2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

### 2.4.1 Nombre comercial

La denominación social de la Sociedad es Advero Properties SOCIMI, S.A. No cuenta con nombre comercial.

## 2.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

### Constitución

El 17 de agosto de 2017, Adequita Capital, como sociedad promotora/gestora del proyecto, y accionista único, constituyó la Sociedad por tiempo indefinido bajo la denominación “Advero Properties SOCIMI, S.A.U”, por medio de escritura elevada a público ante el notario de Barcelona, D. Joan Rubiés Mallol, bajo el número 3.070 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46146, Folio 129, Hoja 510970, Inscripción 1 y fecha 9 de noviembre de 2017.

ADVERO se constituyó con dos instrumentos de Patrimonio:

- 12.000 acciones, de valor nominal 5 euros cada una de ellas
- 2 millones de warrants, de valor nominal 5 euros cada uno de ellos

### Capital inicial

El capital inicial a la fecha de constitución de la Sociedad ascendía a sesenta mil euros (60.000), dividido en doce mil (12.000) acciones ordinarias nominativas, de cinco euros (5) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 12.000, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. La totalidad de las acciones del capital social fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por el accionista fundador, Adequita Capital.

### Warrants

Con fecha 17 de agosto de 2017, mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Joan Rubiés Mallol, con número 3.071 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 23 de enero de 2018 en el Tomo 46.146, Folio 132, Hoja 510.970, Inscripción 2, la Sociedad realizó una emisión de warrants, que fue íntegramente suscrita por el accionista único en dicho momento, Adequita Capital. 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 (o el tenedor de los mismos) en el momento de ejercicio de los warrants.

Dichos warrants se entregaron como contraprestación de los servicios recibidos de Adequita Capital 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.

El 23 de noviembre de 2017, Adequita Capital se comprometió, entre dicha fecha y la fecha en la que ADVERO acordara la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB, a modular el ejercicio de los Warrants de tal forma que éste nunca suponga más de un 20% del patrimonio neto de la compañía. Es decir, hasta que ADVERO no alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, ADEQUITA no podrá ejercitar el 100% de los warrants. Cualquier ejercicio parcial de los warrants será en todo caso proporcional a dicha premisa.

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

Este sistema implica para Adequita Capital una contraprestación económica en condiciones de mercado similares a las comúnmente utilizadas entre fondos de inversión y sus sociedades gestoras.

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Compañía el 8 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 octubre de 2019. En este acuerdo se incluye una renovación del compromiso por parte de Adequita Capital 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. El apartado 2.6.1.2 del presente Documento Informativo recoge los detalles del acuerdo.

#### Ampliaciones de capital

El 8 de febrero de 2018 Adequita Capital, como accionista único, dio entrada en el proyecto a nuevos accionistas a través de una ampliación de capital.

Desde su constitución, la Sociedad ha captado un total de fondos propios por importe de 9 millones de euros, tal y como a continuación se resume:

Fecha	17/08/2017	13/02/2018	04/12/2018	28/06/2019
Accionistas existentes	Constitución	1	22	28
Nuevos accionistas	1	21	6	10
Accionistas resultantes	1	22	28	38
Capital inicial <sup>1</sup>	60.000	60.000	4.300.000	6.600.000
Número de acciones	12.000	848.000	400.000	369.231
Capital suscrito <sup>1</sup>	60.000	4.240.000	2.300.000	2.400.001,5
Capital resultante <sup>1</sup>	60.000	4.300.000	6.600.000	9.000.001,5

<sup>1</sup> Incluye capital social y prima de emisión

#### Primera ampliación de capital

El 13 de febrero de 2018, mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Joan Rubiés Mallol, con el número 543 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 27 de marzo de 2018 en el Tomo 46.146, Folio 134, Hoja 510.970, Inscripción 3, se elevó a público la ampliación de capital en virtud de la cual se aportaron 4.240.000 euros mediante la emisión de 848.000 nuevas acciones de cinco euros de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión. Las acciones fueron íntegramente desembolsadas y suscritas por 21 accionistas.

#### Incorporación al régimen de SOCIMI

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.

#### Adquisición de activos

El 12 de abril de 2018, mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Sergio García- Rosado Cutillas, bajo el número 352 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Rubí número 2 en fecha 26 de abril de 2018 en el Tomo-Libro 1.722, se aprobó la adquisición del inmueble con dirección en calle Verge del Pilar 7, en la localidad de Rubí (Barcelona), el cual consta de 7 viviendas y 7 plazas de garaje.

En esa misma fecha, mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Sergio García- Rosado Cutillas, bajo el número 354 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Rubí número 2 en fecha

17 de agosto de 2018 en el Tomo-Libro 1787, se aprobó la adquisición del inmueble con dirección en calle Santa Fe 9-13, en la localidad de Rubí (Barcelona), el cual consta de 19 viviendas y 19 plazas de garaje.

El 5 de octubre de 2018, mediante escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Camino Quiroga Martínez, bajo el número 3.161 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 1 en fecha 28 de febrero de 2019 en el Tomo 3.196, Libro 2.094 de la Sección 2 se aprobó la adquisición del inmueble con dirección en calle Wilson 48-52, en la localidad de Terrassa (Barcelona), el cual consta de 11 viviendas y 7 plazas de garaje. El pago de esta adquisición se realizó al contado en un 60% y el 40% restante aplazado hasta el 30 de junio de 2019, mediante condición suspensiva.

#### Segunda ampliación de capital

El 4 de diciembre de 2018, mediante escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con el número 3.958 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 12 de febrero de 2019 en el Tomo 46234, Folio 136, Hoja 510970, Inscripción 4, se elevó a público la escritura de ampliación de capital en virtud de la cual se aportaron 2.300.000 euros mediante la emisión de 400.000 nuevas acciones de cinco euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de setenta y cinco céntimos por acción. Las acciones y su prima fueron íntegramente desembolsadas y suscritas por 25 accionistas.

#### Adquisición de activos

El 11 de diciembre de 2018, mediante escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Camino Quiroga Martínez, bajo el número 4.028 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 5 en fecha 8 de febrero de 2019, se aprobó la adquisición del inmueble con dirección en calle Verge de la Paloma 49-53, en la localidad de Sabadell (Barcelona), el cual consta de 14 viviendas, 15 plazas de garaje y 5 trasteros. El pago de esta adquisición se realizó al contado en un 60% y el 40% restante aplazado hasta el 30 de octubre de 2019, mediante condición suspensiva.

#### Dimisión y nombramiento de Secretario del consejo de administración

Con fecha 21 de febrero de 2019, D. Alejandro Vives Roura se incorporó como secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo al anterior secretario no consejero, Robert Madueño Mompert.

#### Crédito hipotecario

El 28 de marzo de 2019, la sociedad Banco de Sabadell, S.A. (en adelante "Banco Sabadell") concedió un crédito hipotecario a la Compañía por un total de 1.900.000 euros, de los cuales ADVERO dispuso en fecha 28 de marzo de 2019 de 1.100.000 euros y 440.000 euros adicionales el 27 de junio de 2019. Este crédito tiene un tipo de interés fijo de 2,10% y vencimiento a 12 años y 13 meses.

#### Adquisición de activos

El 28 de marzo de 2019, mediante escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Camino Quiroga Martínez, bajo el número 980 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 3 en fecha 5 de junio de 2019, en el Tomo 3.558 Libro 1.525, se aprobó la adquisición del inmueble con dirección en calle Canonge Rodó 1-bis, en la localidad de Terrassa (Barcelona), el cual consta de 25 viviendas, 18 plazas de garaje y 15 trasteros.

El 27 de junio de 2019, la Sociedad dispuso de 440.000 euros adicionales del crédito hipotecario otorgado por Banco Sabadell y formalizó el segundo pago de la adquisición del inmueble de la calle Wilson, 48-52 de Terrassa (Barcelona).

### Tercera ampliación de capital

El 28 de junio de 2019, mediante escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con el número 2.245 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 28 de agosto de 2019 en el Tomo 46234 Folio 138, Hoja 510970, Inscripción 6, se elevó a público la ampliación de capital en virtud de la cual se aportaron 2.400.001,50 euros mediante la emisión de 369.231 nuevas acciones de cinco euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de un euro y cincuenta céntimos por acción. Las acciones y su prima fueron íntegramente desembolsadas y suscritas por 29 accionistas.

En paralelo, la Compañía llevó a cabo una serie de acuerdos complementarios, entre los que figuran:

- Aprobación de las cuentas anuales abreviadas de 2018 y la distribución del dividendo correspondiente.
- Aprobación de la incorporación a negociación de las acciones de la Compañía en el Mercado Alternativo Bursátil.
- Nombramiento de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de la compañía para los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

### Modificación de las estructuras de gobierno frente a la incorporación de las acciones en el MAB

En fecha 18 de julio de 2019, y ante la próxima incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración acordó definir una estructura de gestión para la sociedad que respondiera a criterios de buen gobierno corporativo.

A tal fin, en dicha fecha, Adequita Capital, Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad hasta el momento, presentó su dimisión al cargo, permaneciendo como consejero vocal de ADVERO y nombrándose en ese mismo acto como nuevo presidente al consejero Riuaran, S.L.

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Compañía el 8 febrero de 2018, ante la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO al MAB el Consejo debía aprobar un contrato de gestión entre Adequita Capital y ADVERO, el cual quedó formalizado en fecha 2 de octubre de 2019. En este Documento Informativo, Adequita Capital renueva su compromiso de no ejercer sus warrants por encima del 20% del capital social durante la vigencia del contrato de gestión. Asimismo, 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. El apartado 2.6.1.2 del presente Documento Informativo recoge los detalles del acuerdo.

En el periodo entre su dimisión al cargo de Presidente y Consejero Delegado (18 de julio de 2019) y la entrada en vigor del nuevo acuerdo, Adequita Capital se comprometió a seguir desarrollando sus funciones como sociedad gestora en los mismos términos y condiciones que hasta la fecha de su dimisión.

### Adaptación de los Estatutos

En fecha 7 de octubre de 2019, la Junta de Accionistas aprobó los nuevos Estatutos de la Sociedad, adaptados a los requisitos exigidos para la incorporación a negociación de las acciones en el MAB.

### Nombramiento de nuevo Consejero

En fecha 7 de octubre de 2019, la Junta de Accionistas aprobó el nombramiento del accionista Ciganga, S.L. como vocal de la Sociedad, representada por D. Gabriel Roig Zapatero. Ciganga, S.L. es titular de un 5,14% de ADVERO y D. Gabriel Roig Zapatero es titular directo, a su vez, de un 2,76% adicional.

## 2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación de sus acciones a negociación en el MAB son las siguientes:

- Cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 4 de la Ley 11/2009 del 26 de octubre, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- Mejorar la capacidad de captación de nuevos inversores, fruto de la transparencia y control que confiere a la Sociedad el acceso a los mercados de capitales.
- Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad y aumentar la liquidez de las acciones para los accionistas de la Sociedad.
- Habilitar un mecanismo que facilite a la empresa captar recursos que pudieran financiar su futuro crecimiento.
- Incrementar la notoriedad, imagen, transparencia, profesionalidad y solvencia ante los inversores, clientes, proveedores y la Sociedad en general.

## 2.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

ADVERO es una sociedad española, constituida el 17 de agosto de 2017. Su cartera de activos inmobiliarios está compuesta a fecha de este Documento Informativo por 5 inmuebles compuestos por 76 viviendas, 66 plazas de aparcamiento y 20 trasteros. Dichos activos están situados en las ciudades de Rubí, Terrassa y Sabadell, en la provincia de Barcelona.

El negocio de la Sociedad consiste en el arrendamiento de viviendas en zonas de renta media/media-baja. El mercado en el que opera ADVERO es el del alquiler de vivienda en España, que mantiene la tendencia de crecimiento de los últimos años. A pesar de la recuperación económica, persiste el crecimiento de la proporción de población que vive en pisos de alquiler, muy especialmente en las áreas estratégicas para ADVERO, por la dificultad de acceso a crédito de la población.

Desde su constitución, ADVERO ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en dos factores: por un lado, 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 compañía. Y, por otro lado, 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 las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Según Eurostat, en 2017, en España, el 23,3% de las personas vivían en una vivienda alquilada, frente al 19,4% que lo hacía en 2007. Este crecimiento de la demanda en alquiler se ha producido principalmente entre los jóvenes, y se espera que continúe en los próximos años por varios factores. Por un lado, el cambio de mentalidad y falta de arraigo respecto la visión tradicional de España de compra, y, por otro, la disminución de los salarios y el endurecimiento de las condiciones para obtener financiación, lo que ha dificultado el acceso a una vivienda en propiedad. Se espera que las continuas ayudas por parte del Gobierno (como el Plan de Vivienda 2018-2021) potencien aún más el alquiler.

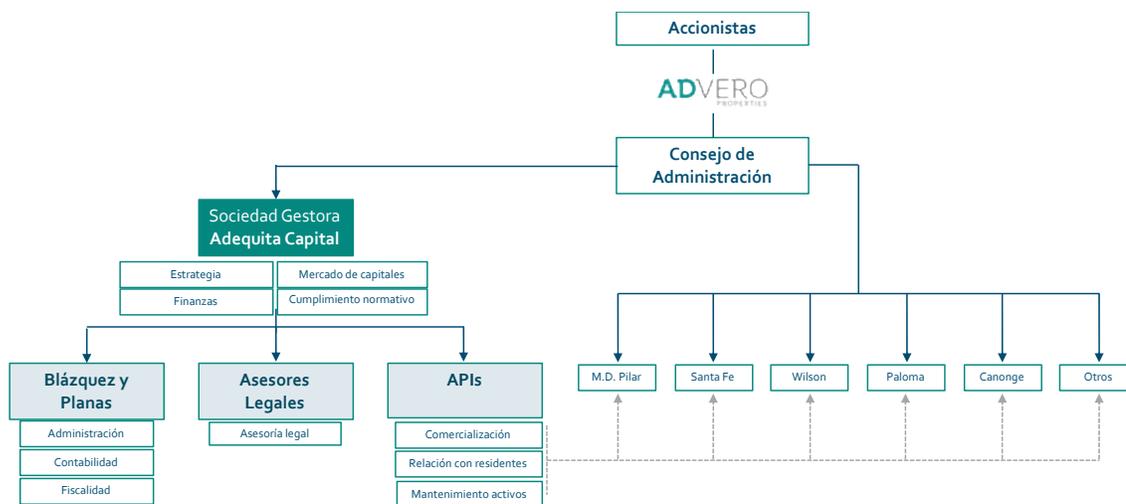
Como consecuencia de este incremento de la demanda, los precios de los alquileres han venido creciendo significativamente en los últimos años y de forma generalizada en la mayor parte de las ciudades españolas. Durante el primer trimestre de 2019, éstos han crecido un 7,1% respecto el año anterior, hasta los 11,0 euros al mes el metro cuadrado. Este comportamiento se da en todas las comunidades autónomas a excepción de Baleares, donde en 2018 se registró el mayor incremento interanual (+12,1%).

Focalizando en las ciudades donde ADVERO tiene inmuebles en propiedad, no existe una oferta profesionalizada de viviendas en alquiler, proviniendo la principal competencia de propietarios particulares. Además, cabe señalar que los inmuebles de ADVERO tienen una antigüedad media inferior a diez años, lo cual suma interés a la demanda.

En cuanto a la evolución de los contratos de alquiler, al vencimiento ADVERO da prioridad a la permanencia de sus inquilinos, adecuando las rentas a niveles de mercado de manera paulatina.

ADVERO se organiza a través de la subcontratación externa de las tareas de gestión y control de la sociedad. De esta forma, se consigue una mayor flexibilidad y reducción de los costes fijos de la Sociedad en la fase inicial de desarrollo.

A continuación, se detalla un cuadro resumen de la estructura organizativa de ADVERO:



**2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción de este (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.**

**2.6.1.1 Activos inmobiliarios**

Tras la constitución de la Sociedad en agosto de 2017, se realizó la primera ampliación de capital en febrero de 2018 y la adquisición de los primeros activos en abril de ese mismo año.

En la fecha del presente Documento Informativo, ADVERO cuenta con cinco inmuebles, diversificados geográficamente alrededor de la provincia de Barcelona.



La siguiente tabla recoge el coste de adquisición (incluyendo impuestos y gastos de transacción), por los cinco inmuebles que la Sociedad posee actualmente:

Coste (€)	Pilar	Santa Fe	Wilson	Paloma	Canonge Rodo
<b>Coste de adquisición</b>	<b>1.070.116</b>	<b>2.214.338</b>	<b>1.144.439</b>	<b>1.965.964</b>	<b>2.281.564</b>
Tasación Savills 30/06	1.788.000	3.303.000	1.755.000	2.848.000	3.917.000
Número de viviendas	7	19	11	14	25
m2 totales	1.019	1.374	844	1.433	1.411

#### Localización y características de los inmuebles

La cartera de activos de ADVERO a 31 de agosto de 2019 se componía de:

Inmueble	Ubicación	Activos	Ocupación 01/08/19	Renta 2019*	% ingresos total
<i>Mare de Deu del Pilar, 7</i>	Rubí (Barcelona)	7 viviendas 7 garajes	100,00%	€ 72.015	14,6%
<i>Santa Fe, 9-13</i>	Rubí (Barcelona)	19 viviendas 19 garajes	95,52%	€ 121.068	24,5%
<i>Wilson, 48</i>	Terrassa (Barcelona)	11 viviendas 7 garajes	91,66%	€ 61.889	12,5%
<i>Verge de la Paloma, 49</i>	Sabadell (Barcelona)	14 viviendas 15 garajes 5 trasteros	100,00%	€ 106.846	21,7%
<i>Canonge Rodo, 1-bis</i>	Terrassa (Barcelona)	25 viviendas 18 garajes 15 trasteros	100,00%	€ 131.555	26,7%

Inmueble	Ubicación	Activos	Ocupación 01/08/19	Renta 2019*	% ingresos total
<b>Total</b>		<b>76 viviendas 66 garajes 20 trasteros</b>	-	<b>€ 493.373</b>	<b>100,0%</b>

\*La renta 2019 se presenta anualizada a partir de las rentas percibidas en el mes de agosto de 2019.

1. *Rubí: Mare de Deu del Pilar, 7*

- Edificio residencial construido en 2016 situado a escasos minutos del centro del municipio y con muy buenas conexiones a Barcelona y Sant Cugat, entre otras ciudades cercanas.
- El edificio es propiedad de ADVERO al 100%.
- La Sociedad adquirió el edificio vacío el 12 de abril de 2018 y se comercializó para alquiler en mayo de 2018
- Edificio de tres plantas con ascensor, cuya superficie total construida es de 1.018,61m<sup>2</sup>. En conjunto el edificio cuenta con 7 viviendas y 7 plazas de garaje.
- El grado de ocupación a 31 de diciembre de 2018 era del 86%, y la renta generada en el ejercicio fue de 35.237 euros, con una renta media mensual igual a 9,74€/m<sup>2</sup>.
- La ocupación a 30 de junio de 2019 era del 100% y la renta generada en los seis primeros meses de 2019 ha sido de 33.169 euros, con una renta media mensual igual a 9,72€/m<sup>2</sup>.
- Se repercute a los inquilinos únicamente los gastos relativos a la tasa de basuras.
- El valor de la tasación de este activo realizado por Savills a 30 de junio de 2019 es de 1.788.000 euros.

2. *Rubí: Santa Fe, 9-13*

- Edificio residencial construido en 2011 situado a escasos minutos del centro del municipio y con muy buenas conexiones a Barcelona y Sant Cugat, entre otras ciudades cercanas.
- El edificio es propiedad de ADVERO al 100%.
- La Sociedad adquirió el edificio vacío el 12 de abril de 2018, con los trámites de obtención de suministro eléctrico pendientes, que concluyeron en julio de 2019. El edificio se comercializó para su arrendamiento en julio de 2019.
- Edificio de tres plantas con ascensor, cuya superficie total construida es de 1.373,75m<sup>2</sup>. En conjunto el edificio cuenta con 19 viviendas y 19 plazas de garaje.
- La ocupación del mes de agosto de 2019 ha sido del 95,5% y la renta esperada en los cuatro últimos meses de 2019 es igual a 50.091,00 euros, con una renta media mensual igual a 10,74€/m<sup>2</sup> útil.
- Se repercute a los inquilinos únicamente los gastos relativos a la tasa de basuras.
- El valor de la tasación de este activo realizado por Savills a 30 de junio de 2019 es de 3.303.000 euros.
- El activo se encuentra dado en garantía al préstamo hipotecario concedido por el Banco Sabadell.

3. *Terrassa: Wilson, 48*

- Edificio residencial construido en 2008 y situado en la ciudad de Terrassa.

- El edificio es propiedad de ADVERO al 100%.
- La Sociedad adquirió el edificio el 5 de octubre de 2018. En el momento de su adquisición el edificio contaba con un contrato vencido cuyo arrendatario había abandonado la vivienda sin realizar la devolución de la misma. A la fecha del presente Documento Informativo este contrato se encuentra en proceso judicial para recuperar la posesión de la vivienda. El resto de viviendas estaban ocupadas al 100%.
- Edificio de cuatro plantas con ascensor, cuya superficie total construida es de 843,86m<sup>2</sup>. En conjunto el edificio cuenta con 11 viviendas, 7 plazas de garaje de coche y 1 para motocicleta.
- La ocupación a 30 de junio de 2019 era del 91% y la renta generada en los seis primeros meses de 2019 ha sido de 30.716 euros, con una renta media mensual de 7,27€/m<sup>2</sup>.
- Se repercute a los inquilinos únicamente los gastos relativos a la tasa de basuras.
- El valor de la tasación de este activo realizado por Savills a 30 de junio de 2019 es de 1.755.000 euros.

#### 4. Sabadell: Verge de la Paloma, 49

- Edificio residencial construido en 2009 y situado en la ciudad de Sabadell y a sus alrededores se encuentran un pabellón municipal, un instituto y el campo de fútbol municipal.
- El edificio es propiedad de ADVERO al 100%.
- La Sociedad adquirió el edificio en diciembre de 2018. En el momento de su adquisición el edificio contaba con una ocupación del 100%.
- Edificio de tres plantas con ascensor, cuya superficie total construida es de 1.432,87m<sup>2</sup>. En conjunto el edificio cuenta con 14 viviendas, 15 plazas de garaje y 5 trasteros.
- La ocupación a 30 de junio de 2019 era del 100% y la renta generada en los seis primeros meses de 2019 ha sido igual a 50.596 euros, con una renta media mensual igual a 10,47€/m<sup>2</sup>.
- Se repercute a los inquilinos los gastos relativos a la tasa de basuras.
- El valor de la tasación otorgado en junio de 2019 es de 2.848.000 euros.

#### 5. Terrassa: Canonge Rodó, 1-bis

- Edificio residencial construido en 2011 y situado en el centro de la ciudad de Terrassa.
- El edificio es propiedad de ADVERO al 100%.
- La Sociedad adquirió el edificio en marzo de 2019. En el momento de su adquisición el edificio contaba con una ocupación del 100%.
- Edificio de tres plantas con ascensor, cuya superficie total construida es de 1.411,02m<sup>2</sup>. En conjunto el edificio cuenta con 25 viviendas, 18 plazas de garaje y 15 trasteros.
- La ocupación del mes de junio de 2019 ha sido del 100% y la renta generada en los tres primeros meses de operación (de abril a junio) ha sido igual a 33.593 euros, con una renta media mensual igual a 12,39€/m<sup>2</sup>.
- Se repercute a los inquilinos los gastos relativos a la tasa de basuras.
- El valor de la tasación otorgado en junio de 2019 es de 3.917.000 euros.
- El activo se encuentra dado en garantía al préstamo hipotecario concedido por el Banco Sabadell.
- Asimismo, existe una cesión de los derechos de cobro de los arrendamientos de este activo en concepto de superposición de garantía al préstamo hipotecario concedido por el Banco Sabadell.

A continuación, se incluye un resumen de los contratos de alquiler existentes a fecha 1 de agosto de 2019, sus vencimientos y el nivel de rentas mensual por activo:

Identificación	Número de contratos con vencimiento en								Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
MD Pilar	-	-	6	1	-	-	-	-	7
Santa Fe	-	-	-	-	-	-	-	18	18
Wilson	3	5	2	-	-	-	-	-	10
V Paloma	3	8	1	1	-	-	-	1	14
Canonge Rodó	7	10	7	-	-	-	-	1	25
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	-	-	-	<b>21</b>	<b>74</b>

### Estrategia de gestión de los activos en cartera

ADVERO vehicula la gestión de sus inmuebles y la relación con sus inquilinos a través de contratos con agentes de la propiedad inmobiliaria locales (en adelante "APIs"), con demostrada trayectoria en la zona y un buen conocimiento de las particularidades de cada población y sus barrios, que permita realizar una selección óptima de los inquilinos, previa valoración de su capacidad para hacer frente a los pagos de las rentas y su vocación de permanencia, baremo que evitará una rotación excesiva, evitando el impacto correspondiente en los flujos de tesorería de la Compañía. Hasta la fecha, la Sociedad ha adquirido tanto inmuebles vacíos como activos ya arrendados. En el caso de los primeros, si bien las rentas se sitúan a niveles de mercado desde el primer momento, hay que hacer frente a eventuales contratiempos de la puesta en marcha del edificio. Por otro lado, en el caso de inmuebles ya habitados, la probabilidad de vicios ocultos se reduce significativamente, si bien generalmente las rentas de los contratos de alquiler se sitúan por debajo de los precios de mercado, lo que requerirá un esfuerzo de gestión adicional en el medio plazo sin que ello sea detrimento de los niveles de ocupación. Para conseguir este objetivo la Sociedad basa su estrategia de renovaciones de contratos en los siguientes principios:

- En caso de terminación de contratos de arrendamiento, si la renta se encuentra por debajo de los niveles de mercado, ésta se negociará con carácter anual y de una manera socialmente responsable, intentando garantizar que el inquilino pueda hacer frente a dicho aumento y evitando que éste deba plantearse abandonar la vivienda.
- En caso de contratos en tática reconducción en el momento de la adquisición del activo, se esperará a su vencimiento anual para su renegociación.
- En caso de renuncia voluntaria del contrato de alquiler, la vivienda se comercializará de nuevo a precio de mercado como valor de partida. ADVERO considera importante mantener y reparar las posibles deficiencias de los inmuebles cuando sea necesario para evitar así que problemas o desperfectos menores terminen desembocando en problemas de mayor envergadura que requieran fuertes desembolsos y/o imposibilidad de generación de rentas por un periodo significativo.
- Todos los contratos son revisados con carácter anual según las variaciones del IPC.

### Valor de los activos en cartera

El valor de la cartera de edificios propiedad de ADVERO a la fecha del presente Documento Informativo es de 13,6 millones de euros, según la valoración realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a 30 de junio de 2019 (ver sección 2.6.4).

Contablemente, según normativa del Plan General de Contabilidad, la cartera de edificios se recoge en la partida "Inversiones Inmobiliarias" del balance al coste de adquisición de los activos.

Dicho coste está calculado por su precio de adquisición, incluyendo los gastos directamente asociados a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado el activo. La amortización aplicada es lineal en función de los años de vida útil estimada (50 para las construcciones, 10 para las instalaciones técnicas y 10 para el mobiliario).

Se contabilizan también en esta partida las inversiones realizadas en el activo, necesarias para su comercialización. Por el contrario, los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos operativos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso se estiman los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Todos los inmuebles propiedad de ADVERO cuentan con su respectiva póliza de seguro contratada con Plus Ultra Seguros, de duración anual prorrogable, con el siguiente capital asegurado:

MD Pilar	1.175.000 €
Santa Fe	1.734.000 €
Wilson	1.300.000 €
V. Paloma	1.750.000 €
Canonge Rodó	2.085.000 €

#### **2.6.1.2 Contrato de gestión**

ADVERO formalizó con fecha 2 de octubre de 2019 un contrato de gestión de activos con Adequita Capital (Consejero de la Sociedad).

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, y cuyos principales términos y condiciones son los que se resumen a continuación:

##### **1. Servicios:**

- 1.1 ADVERO designa a Adequita Capital, 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 Capital en sus responsabilidades como sociedad gestora, correspondiendo a estos efectos a Adequita Capital las más amplias facultades de representación frente a terceros.
- 1.3 Del mismo modo, ADVERO podrá encomendar a Adequita Capital 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 Capital 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 Capital 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 inquilinos 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 Capital 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.*

## **2. Contraprestación**

- a. Adequita Capital percibirá por sus servicios 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.
- b. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que, durante el ejercicio 2019, la retribución mensual de Adequita Capital sea igual a 12.000 euros, impuestos no incluidos, desde la incorporación de la Compañía al MAB (siendo noviembre de 2019 el primer mes) hasta el 31 de diciembre de 2020. Es decir, la retribución detallada en el apartado a) de esta sección, por lo tanto, comenzará a ser de

aplicación a partir del 1 de enero de 2021 una vez se haya llevado a cabo la determinación del NAV de los activos a fecha 31 de diciembre de 2020.

- c. Dichos honorarios no incluyen aquellos gastos en los que Adequita Capital incurra por cuenta de la Sociedad (viajes, desplazamientos, hoteles, reprografía, etc.), que serán a cuenta de ADVERO, a excepción de los desplazamientos entre Londres y Barcelona, que sí quedan incluidos en los honorarios.
- d. A modo de ejemplo, Adequita será remunerada con 12.000 euros al mes por sus servicios prestados hasta diciembre de 2020, con independencia de cualquier incremento del valor actual neto de los activos (NAV) con anterioridad a dicha fecha. Con posterioridad a esta fecha, suponiendo, a modo de ejemplo, un valor actual neto de los activos bajo gestión (NAV) igual a 15 millones de euros (actualmente 14,2 millones de euros), ADVERO recibirá a partir de enero de 2021, una remuneración equivalente a 150.000 euros anuales, es decir, 12.500 euros al mes. Este mismo cálculo volverá a llevarse a cabo a final de 2021 cuando la remuneración quedará de nuevo definida por el valor actual neto de los activos (NAV) en tal fecha, y así sucesivamente.

### **3. Duración del contrato de gestión**

- a. El contrato de gestión entrará en vigor el 1 de noviembre de 2019 y tendrá una duración de tres años y dos meses desde la fecha de inicio de las funciones de Adequita Capital, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2022.
- b. El contrato será prorrogable automáticamente por plazos sucesivos de un año, salvo notificación expresa de una de las Partes con, al menos, tres meses de antelación.

### **4. Compromiso adicional por parte de Adequita Capital**

Adequita Capital es titular de dos millones de warrants (“Warrants Advero 2017” o “los 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 y que serán suscritas y desembolsadas por Adequita Capital (o el tenedor de los mismos) en el momento de ejercicio de los warrants.

Durante la vigencia del contrato de gestión, Adequita Capital se compromete a modular el ejercicio de los Warrants de tal forma que éste nunca suponga más de un 20% del capital social. Es decir, hasta que ADVERO no alcance un capital social de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital no podrá ejercitar el 100% de los warrants.

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.

### **5. Equipo de la gestora**

El equipo de Adequita Capital responsable de la gestión de ADVERO lo componen:

**Gloria Folch, Responsable de Real Estate**

Licenciada en Filología Inglesa; Programa en Contabilidad y Finanzas por IESE; Máster en Comunicación Corporativa y Máster en Gestión de Redes Sociales y Reputación Online, por la Universidad de Barcelona.

Entre 2007 y 2017, responsable de Mercado de Capitales, Relación con Inversores y Comunicación en tres compañías cotizadas en el mercado principal de la Bolsa de Madrid (Natra, S.A., Natraceutical, S.A. y Laboratorio Reig Jofre, S.A.). Entre 1999 y 2007 miembro del equipo de Corporate Finance de Grupo Financiero Riva y García.

**Ignacio Rueda, Asociado**

BBA en finanzas por ICADE (Madrid) y Northeastern University (Boston)

Antes de su incorporación en Adequita Capital, Ignacio Rueda trabajó como analista de crédito en JB Capital Markets, una de las sociedades de valores independientes líder en España, con especialización en la financiación de PYME. Anteriormente, trabajó como analista en el departamento de renta fija de Harvard Management Company, perteneciente a la Universidad de Harvard.

**Karen Nguyen, Analista**

BA en Ciencias Económicas por Swarthmore College (Philadelphia)

Antes de unirse a Adequita Capital, Karen fue analista en la oficina de Vietnam del banco de inversión americano BDA Partners, centrándose en los sectores de educación, comercio minorista y entretenimiento del sudeste asiático. En años anteriores, Karen Nguyen participó en la OPV de VietjetAir desde el departamento de Corporate Finance de la compañía y como analista en el departamento de valoraciones de PwC en la oficina de Vietnam.

### **2.6.1.3 Contratos con Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)**

La estrategia de la Sociedad para la gestión diaria de los inmuebles y la relación con sus inquilinos es firmar acuerdos de gestión con agentes inmobiliarios (APIs) especializados en las zonas de influencia de los inmuebles que forman parte de la cartera.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene suscrito un contrato con el API, Nou Tracte Immobiliari Rubí, S.L (Icasa Grup), especializado en la gestión de activos inmobiliarios en el primer círculo periférico de la ciudad de Barcelona, en concreto, en localidades como Sabadell, Terrassa y Rubí, donde ADVERO es propietaria de sus primeros cinco activos.

En este contrato se establecen los términos y condiciones que rigen la prestación de los servicios que el API realiza en favor de la Sociedad, los cuales se resumen a continuación:

A) Servicios

- Anunciar los inmuebles en medios online y offline.
- Tramitar el ingreso de la fianza obligatoria en el *Institut Català del Sòl (Incasol)*, el organismo público que se encarga de gestionar todas las materias de urbanismo en Cataluña, incluyendo el depósito de las fianzas de los alquileres.
- Gestionar los aumentos de las rentas según I.P.C. anual.

- Percibir mensualmente el cobro de la renta por el inquilino y liquidarla posteriormente a la propiedad. Dicha liquidación se realizará mensualmente.
- Al pago mensual de los honorarios de administración, mediante transferencia bancaria, previo envío de factura liquidatoria por parte del administrador.
- Tramitar con las compañías aseguradoras, los seguros de hogar, y de protección de pagos si fuera solicitado por el propietario.
- Gestionar con los profesionales adecuados las reparaciones y los desperfectos que puedan darse en la finca y solicitar presupuestos.
- Actuar en nombre de la propiedad en las relaciones con la Comunidad de Propietarios o su administrador, incluyendo la representación en Juntas de la Comunidad.
- Obtener el Certificado de Eficiencia Energética y la Cédula de Habitabilidad del inmueble en caso de no tenerlos o de haber caducado, con coste a cargo de la propiedad.
- Estudiar la solvencia del posible inquilino y buscar garantías de pago, ya sea mediante la tramitación de un aval personal, familiar o bancario o la contratación de un seguro de protección de pagos.
- A que actúe en su nombre en la tramitación de las gestiones correspondientes a los tributos con el ayuntamiento o la oficina de Gestión Tributaria "ORGT" del municipio.
- Tramitación de altas de contadores y cambios de nombre o incidencias relacionadas con las compañías de suministros de luz, agua, y gas.
- Actualizaciones de índice de precios al consumidor IPC y cobro del impuesto de recogida de basuras.
- Tramites con Incasol e impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP).
- Seguimientos semanales sobre toda la gestión realizada.
- Firmar en su nombre y representación los contratos de alquiler con los arrendatarios.
- Redacción del documento de resolución de contrato.
- Verificación de lecturas de contadores a la redacción del contrato y a la entrega de la vivienda por el arrendatario.
- Gestión de intermediación entre arrendador y arrendatario, durante la vigencia del contrato (cobro de tasa de basuras, posibles desperfectos de vivienda según lo pactado en el contrato.)
- Contratación de servicios de mantenimiento preventivo de los inmuebles
- Contratación de servicios de mantenimiento correctivo y gestión de incidencias y reparaciones

B) Duración

El contrato entró en vigor el 12 de abril de 2018 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.

C) Honorarios

En contraprestación por sus servicios, el API recibirá una contraprestación mensual equivalente al 2,5% más IVA de las rentas mensuales ingresadas por ADVERO en los activos gestionados por el API. Asimismo, y salvo modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre este particular, serán por cuenta de ADVERO a favor del

API los honorarios de formalización de nuevos contratos de alquiler, consistentes en una mensualidad del correspondiente contrato de arrendamiento más IVA.

#### **2.1.6.4 Otros contratos de que se disponga**

1. La Sociedad suscribió en fecha 2 de febrero de 2018 un contrato con Blázquez, Planas i Associats, S.L. 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.
2. La Sociedad suscribió en fecha 16 de febrero de 2018 un contrato con Bufete B. Buigas, S.L., para realizar las funciones de Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad como miembro no consejero del mismo.
3. La Sociedad tiene suscritos contratos de mantenimiento con terceras partes para sus diferentes activos, relativos a la limpieza de las zonas comunes, los sistemas de seguridad, los ascensores, las puertas automáticas de las plantas de aparcamiento, las bombas de achique y la limpieza de los bajantes, principalmente.

#### **2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

En relación con el coste de puesta en funcionamiento por el cambio de arrendatario, ADVERO lleva a cabo de manera sistemática trabajos de actualización y mantenimiento en las viviendas que se desocupan, a fin de mejorar la calidad de la oferta comercializada. A modo indicativo, en los primeros ocho meses del ejercicio 2019, el coste bruto medio de las intervenciones realizadas en las viviendas en las que se produjo un cambio de inquilino ascendió a 950 euros por piso, los cuales quedan parcialmente cubiertos por la fianza del inquilino saliente.

#### **2.6.3 Información fiscal**

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.

En conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, se exige a las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de dicha Ley, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI, también podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los mismos requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y (iv) que la totalidad de su capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 3 de diciembre de 2016 (fecha de la última actualización de la Ley de SOCIMI), así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

### **Fiscalidad de las SOCIMI**

#### *i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades*

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado.

También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. A efectos del presente Documento Informativo, la denominación SOCIMI incluirá todas las entidades que hayan optado por este régimen (es decir, Sociedades anónimas cotizadas y otras entidades no cotizadas). No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen y el tipo generales del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, “Socios Cualificados”), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo.
- h) El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.
- i) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias Sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.
- j) Existen reglas especiales para Sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- ii) *Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITP-AJD”)*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas Sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP - AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Asimismo, gozan de una bonificación del 95% de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

#### **Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI**

- i) *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI*
- a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “IRPF”)
- Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital

mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante, “LIRPF”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 y ejercicios siguientes son:

- 19% para los primeros 6.000 euros,
- 21% desde 6.001 euros hasta 50.000 euros,
- 23% desde 50.001 euros en adelante.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2017).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

- c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al artículo 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, “LIRNR”) para Sociedades residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

ii) *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2018, con algunas excepciones). Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en 2018).

No obstante, el artículo 14.1.i) de la LIRNR establece una exención en relación con las rentas derivadas de las transmisiones de valores o el reembolso de participaciones en fondos de inversión realizados en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información.

Dicha exención no resulta aplicable a aquellas ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de SOCIMI por parte de un sujeto pasivo del IRNR sin EP que tenga una participación en el capital social de la entidad igual o superior al 5%. Tampoco resultará aplicable, en ningún caso, cuando las ganancias patrimoniales deriven de la transmisión de las acciones de SOCIMI que no coticen en un mercado secundario oficial de valores españoles.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

*iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta 2017, de momento, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, actualmente no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2018, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

*iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)*

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por el Reino de España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una Sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscila entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e “intervivos”, los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años

inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

v) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”).

#### **2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

Desde su constitución, ADVERO ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en dos factores: por un lado, 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 compañía y, por otro lado, 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 las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

ADVERO invierte exclusivamente en activos residenciales, aunque estos puedan llevar esporádicamente asociadas entidades de otra índole (como locales comerciales), en localizaciones periféricas, pero bien comunicadas con el centro de grandes ciudades españolas, así como en otras ciudades con suficiente área de influencia.

Respecto de la política de reposición de inmuebles, el objetivo que persigue ADVERO es mantener los inmuebles en propiedad y gestionar las rentas. Aunque por el momento no se contempla, la Sociedad se reserva la posibilidad de substituir algún activo por otro nuevo en caso de encontrar en el futuro alternativas con potencial de mayor rentabilidad.

Los niveles de rentabilidad bruta esperados para los activos de ADVERO se sitúan en el 6,5-7% respecto al coste de adquisición, y una rentabilidad neta mínima del 5%, tras descontar costes operativos del activo.

Es objeto de la SOCIMI continuar invirtiendo en el futuro a nivel nacional en activos residenciales. En este momento la Sociedad se encuentra analizando y estudiando la posibilidad de incorporar en los próximos meses nuevos activos que cumplan con su tesis de inversión, tal y como reflejan las proyecciones recogidas en el presente Documento Informativo por un importe total de hasta 6,1 millones de euros – de los cuales, 1,65 millones procederán de recursos propios y el resto de financiación bancaria. Tras estas adquisiciones, la Sociedad pretende continuar creciendo mediante nuevas incorporaciones, para las que se analizarán en su momento las alternativas de financiación.

El objetivo de ADVERO es mantener un parque de inmuebles en alquiler en crecimiento y realizar únicamente actividades inmobiliarias centradas en la adquisición, gestión y explotación de activos residenciales para su alquiler.

ADVERO no realiza ninguna otra actividad de distinta índole a las previamente descritas en este apartado.

**2.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.**

**Fijación del precio de incorporación al MAB**

De acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado Segundo de la Circular MAB 2/2018, se permite utilizar el precio empleado en una operación financiera relevante para determinar un primer precio de referencia en el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad, siempre y cuando ésta se haya realizado dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación al MAB.

Teniendo en cuenta la ampliación de capital por importe de 2,4 millones de euros realizada el 28 de junio de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 18 de julio de 2019, en cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2018, decidió tomar como precio de referencia para su incorporación al MAB el precio de emisión de 6,5 euros por acción acordado en dicha ampliación de capital.

El precio de 6,5 euros por acción fue establecido por el Consejo de Administración en el momento de proponer la ampliación de capital descrita a la Junta de Accionistas de la Sociedad tras realizar una valoración de los fondos propios de la Sociedad a 10 de mayo de 2019 en base a una estimación interna de la valoración de la cartera inmobiliaria y los estados financieros a dicha fecha.

Dicha ampliación de capital se realizó mediante la emisión de 369.231 acciones nuevas de cinco euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 553.846,50 euros, a razón de 1,50 euros de prima de emisión por acción, lo que supone un valor total de la Compañía, después de la ampliación de capital, de 10.590.001,50 euros.

**Valoración en base a Valor Actual Neto (NAV)**

El Emisor encargó a la sociedad Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. una valoración independiente de sus activos a 30 de junio de 2019. El resumen de dichas valoraciones se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo.

En el punto 2.6.1 de este Documento Informativo aparecen descritos los activos inmobiliarios y la valoración resultante de cada uno de ellos según Savills.. Para su valoración, Savills adoptó las normas y técnicas de la 9a edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración, utilizando en cada inmueble el siguiente método:

*Método de descuento de flujos de caja (DFC)*

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables a la concesión.

En el descuento de flujo de caja se determinan:

- a. Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- b. Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que se fija en función de diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble.

Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en edificios comparables en el entorno del inmueble analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

El valor de los edificios calculado por Savills asciende a:

Activo	GAV
MD Pilar	€ 1,788,000
Santa Fe	€ 3,303,000
Wilson	€ 2,848,000
V Paloma	€ 1,755,000
Canonge Rodo	€ 3,917,000
<b>Total</b>	<b>€ 13,611,000</b>

Tomando como referencia dichos informes, podemos concluir que el Valor Actual Neto (NAV) por acción del valor de los activos en su conjunto, la caja disponible y la deuda asumida por la Sociedad es igual a:

GAV activos	€ 13.611.000
Caja a 15/08/19	€ 2.690.628
Deuda a 15/08/19	-€ 2.128.000
<b>NAV</b>	<b>€ 14.173.628</b>
N. de acciones	1.629.231
NAV/acción	€ 8,70
<b>Ajustado por warrants</b>	<b>€ 8,17</b>

#### Descuento sobre NAV/acción

De cara a incorporar el efecto de los gastos de estructura de la Sociedad en la valoración societaria, a partir del valor de los activos de Savills y la caja neta a fecha del presente Documento Informativo, se ha considerado que el precio de 6,5€ por acción al cual se suscribió la ampliación de capital mencionada es adecuado en el marco del inicio a cotización de la Sociedad, pues supone un descuento sobre NAV/acción del 20,4%, que se considera superior al valor actual neto de los gastos de estructura de la Sociedad, y permite un potencial recorrido al alza de las acciones tras la incorporación a negociación de las acciones al MAB.

El Anexo IV incluye una copia de los informes de valoración de los activos de la Sociedad elaborados por Savills.

## 2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la SOCIMI se basa en la especialización de la inversión y la gestión de activos residenciales en zonas geográficas de renta media/media-baja en las periferias de las principales ciudades en España o en sus barrios secundarios. Todo ello con el objetivo de atender una demanda creciente en aquella franja de población que se está incorporando de nuevo al mercado laboral tras la crisis financiera pero no tiene acceso a crédito para la adquisición de vivienda o no es su deseo vincularse a largo plazo con su lugar de residencia.

Principales fortalezas y ventajas competitivas de ADVERO:

- i) Los activos de la Sociedad se concentran en núcleos de población con poca oferta y elevada demanda, que además se encuentra en crecimiento, lo que está permitiendo mantener unos altos niveles de ocupación.
- ii) En aquellos inmuebles que se adquieren ya arrendados, de manera generalizada los niveles de rentas en el momento de la compra suelen encontrarse significativamente por debajo de las rentas de mercado, por lo que existe un interesante potencial de revalorización.
- iii) ADVERO adquiere inmuebles en los que pueda tener el 100% de la propiedad, lo cual optimiza su gestión y la rentabilidad de la inversión, pudiéndose plantear en el futuro la adquisición de activos en los que, sin tener la propiedad total, disponga de una mayoría del inmueble.
- iv) El mercado de alquiler residencial en España se encuentra todavía hoy poco profesionalizado, con una propiedad de los activos muy atomizada. La propiedad de inmuebles completos permite a ADVERO no solo optimizar la gestión, sino también facilitar la creación de “comunidades de inquilinos”, mejorando su experiencia residencial a través de la oferta de servicios adicionales como telefonía e internet, pólizas de seguros, etc.
- v) La política de renovación de los contratos de alquiler tiene cierto componente social, primando siempre que sea posible la permanencia del inquilino en su domicilio frente a incrementos abruptos de las condiciones de alquiler.
- vi) La subcontratación de servicios profesionales de terceros para la gestión de la Compañía permite adaptar su estructura de costes a las necesidades de cada momento y contar con profesionales altamente especializados según dichas necesidades. Este es el caso por ejemplo de los agentes inmobiliarios. El hecho de subcontratar a diferentes gestores por zonas geográficas garantiza un gran conocimiento de los municipios en los que se encuentran los activos de ADVERO y de sus perfiles de población.
- vii) La SOCIMI cuenta con alto nivel de gobernanza corporativa destinado a proporcionar confianza y transparencia al mercado. El Consejo de Administración cuenta con una extensa experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario nacional e internacional, así como una sólida trayectoria en el mercado de capitales español.
- viii) El nivel de endeudamiento de la Sociedad es relativamente bajo, incluso considerando los procesos de financiación estimados para los próximos meses, lo que supone una carga financiera aceptable y permite plantear nuevas inversiones en el futuro. La ratio crédito-valor (*loan to value*) de la SOCIMI a la fecha de preparación de este Documento Informativo es ligeramente superior al 10%, estando previsto que incluso después de nuevas rondas de financiación previstas, el mismo no sobrepase el 30% del valor de tasación de los activos.

## **2.8 Breve descripción del grupo de Sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.**

La SOCIMI no pertenece a ningún grupo societario. No tiene filiales ni depende de ningún holding. En el apartado 2.6 se detalla un cuadro resumen de la estructura organizativa de la SOCIMI.

## **2.9 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares**

La Sociedad no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

## **2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

### **Nivel de diversificación de los clientes**

La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler formalizados con sus inquilinos. Teniendo en consideración la descripción de los activos incluida en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, la naturaleza de la cartera de ADVERO no favorece la concentración de los ingresos derivados de las rentas por arrendamiento en un número reducido de inquilinos.

A fecha 1 de agosto de 2019, la Sociedad contaba con 74 de sus 76 viviendas arrendadas. Un mismo inquilino no arrienda más de una vivienda, garaje, trastero o local, por tanto, no hay clientes que generen por ellos mismos un porcentaje significativo de los ingresos, representando el cliente más relevante del total de los inmuebles alquilados en los ocho primeros meses del ejercicio 2019 el 3,37%, que corresponde a un único inquilino del inmueble Wilson, 48.

#### **Nivel de diversificación de proveedores**

En relación con el nivel de diversificación de los proveedores, la tipología de negocio de ADVERO no hace a la Sociedad dependiente de ninguno de sus proveedores para la explotación ordinaria del negocio, y ello es especialmente así cuando los contratos formalizados con todos ellos tienen una vigencia anual, renovable por mutuo acuerdo de las partes. Son múltiples los proveedores disponibles en el mercado para servicios de mantenimiento de las instalaciones y servicios corporativos, lo que, unido a contratos de vigencia anual, no implica ningún riesgo de dependencia. A modo indicativo, durante los ocho primeros meses del ejercicio 2019, considerando los proveedores de servicios ordinarios, tanto de mantenimiento de los inmuebles como de servicios corporativos (asesores, principalmente) con los que ADVERO tiene firmados contratos, el agente inmobiliario responsable de la gestión del día a día de los inmuebles fue el primer proveedor de ADVERO en el periodo, representando un 26% del total de los costes de explotación ordinarios. Y esto fue así especialmente tras la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en marzo de 2019, que traslada a la propiedad los honorarios de formalización de los contratos de alquiler, en el marco de la formalización de los 17 nuevos contratos de alquiler del inmueble de la calle Santa Fe de Rubí en el mes de julio. De no haber confluído estas circunstancias, este proveedor hubiera representado un 7% del total de los gastos de explotación ordinarios. Por otro lado, la asesoría contable y fiscal contratada por la Sociedad representó en el periodo el 13% de los gastos operativos ordinarios, representando cada uno del resto de proveedores menos del 6%.

Respecto al grupo de proveedores de servicios corporativos, con todos ellos ADVERO tiene firmados contratos anuales, con honorarios en línea al mercado, y la dependencia de ADVERO hacia ellos es más de componente práctico, por su nivel de conocimiento sobre la Sociedad, que contractual. El único contrato superior a un año es el que vincula a ADVERO con su sociedad gestora, Adequita Capital, firmado en septiembre de 2019 por un periodo de 3 años.

#### **Nivel de concentración de los inmuebles.**

Finalmente, desde el punto de vista de la diversificación geográfica, los cinco activos en cartera a la fecha del presente Documento Informativo se encuentran en la provincia de Barcelona. Si bien la concentración hasta la fecha en una misma provincia es evidente, el hecho de que ADVERO tenga a en la actualidad 76 viviendas en gestión para una población total en la provincia de Barcelona (excluyendo la capital) de 4 millones de habitantes no parece representar un riesgo a considerar (ver epígrafe 2.23.2. sobre factores de riesgo de la Sociedad). La Sociedad está trabajando activamente para que los próximos activos a incorporar estén ubicados en otras zonas del territorio español.

### **2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

Dada la actividad principal de la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y 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.

## 2.12 Información financiera

### 2.12.1 Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.

En la presente sección se muestra la información financiera extraída de las cuentas anuales abreviadas auditadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y de los estados financieros intermedios a cierre 30 de junio de 2019 referidos al periodo entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019 y que han sido sujetas a revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad. La información financiera incluida en este apartado 2.12 se expresa en euros.

La información ha sido elaborada por los Administradores de la Sociedad, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante los correspondientes ejercicios. Se incluyen en el presente DIIIM para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular MAB 2/2018, y de acuerdo con el marco normativo vigente de información financiera aplicable a la misma, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Se incorporan como Anexo I y II a este Documento Informativo las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2018 y los estados financieros intermedios al 30 de junio 2019, respectivamente, así como el informe de gestión del segundo y con los correspondientes informes de auditoría y de revisión limitada, respectivamente.

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2018 y sus estados financieros intermedios al 30 de junio de 2019 bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La Sociedad se constituyó como Sociedad Anónima el día 17 de agosto de 2017, si bien durante ese primer ejercicio no se produjeron transacciones ni hubo actividad propia de su objeto social. El ejercicio 2017 no tiene obligación de auditoría ni aporta información relevante al presente Documento Informativo por lo que no ha sido auditado.

#### **Balance**

A continuación, se presenta el balance abreviado de la Sociedad expresado en euros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y al periodo terminado el 30 de junio de 2019. Se incorporan asimismo las cifras de 2017 a título informativo.

<b>ACTIVO (en euros)</b>	<b>Evol. '18-'19</b>	<b>30/6/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>37,2%</b>	<b>8.706.745</b>	<b>6.346.238</b>	<b>-</b>
Inmovilizado intangible	-17,1%	1.402	1.691	-
Inmovilizado material	17,6%	35.842	30.472	-
Inversiones inmobiliarias	37,0%	8.621.356	6.292.182	-
Inversiones financieras a largo plazo	119,9%	48.145	21.893	-
<b>Activo corriente</b>	<b>88,5%</b>	<b>2.742.456</b>	<b>1.454.656</b>	<b>50.804</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	98,4%	209.441	105.544	6.883
Clientes ventas y otras cuentas a cobrar	-	6.340	-	-
Otros deudores	92,4%	203.101	105.544	6.883
Periodificaciones a corto plazo	20,0%	1.873	1.561	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	87,8%	2.531.142	1.347.551	43.921
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>46,8%</b>	<b>11.449.201</b>	<b>7.800.893</b>	<b>50.804</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (en euros)</b>	<b>Evol. '18-'19</b>	<b>30/6/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>36,8%</b>	<b>9.051.132</b>	<b>6.616.236</b>	<b>33.950</b>
Capital	29,3%	8.146.155	6.300.000	60.000
Prima de emisión	184,6%	853.847	300.000	-
Reservas	33,5%	-34.191	-25.616	-8.049
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,0%	-43.001	-43.001	-
Resultado del ejercicio	80,4%	80.931	44.853	-43.001
Otras aportaciones de accionistas	49,3%	22.392	15.000	-
Otros instrumentos de patrimonio	0,0%	25.000	25.000	25.000
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>4.080,8%</b>	<b>1.538.434</b>	<b>36.798</b>	<b>-</b>
Deudas a largo plazo	4.080,8%	1.538.434	36.798	-
Deudas con entidades de crédito	-	1.471.841	-	-
Otras deudas a largo plazo	81,0%	66.593	36.798	-
<b>Pasivo corriente</b>	<b>-25,1%</b>	<b>859.634</b>	<b>1.147.859</b>	<b>16.854</b>
Deudas a corto plazo	-31,5%	772.995	1.127.861	-
Deudas con entidades de crédito	-	55.415	-	-
Otras deudas a corto plazo	36,4%	717.580	1.127.861	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	333,2%	86.639	19.998	16.854
Proveedores	-98,0%	3	149	-
Otros acreedores	336,5%	86.636	19.849	16.854

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (en euros)</b>	<b>Evol. '18-'19</b>	<b>30/6/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>46,8%</b>	<b>11.449.201</b>	<b>7.800.893</b>	<b>50.804</b>

*Notas:*

*2017: Comprende desde el 17/8/2017 al 31/12/2017. Ejercicio no auditado*

*2018: Año completo. Ejercicio auditado*

*2019: Comprende el 1r semestre de 2019. Revisión limitada.*

El balance de la Sociedad para los períodos expuestos presenta, como datos más relevantes, la incorporación de los cinco activos inmobiliarios realizada en 2018 (4) y primer semestre de 2019 (1), así como la evolución del capital social de la Compañía tras las tres ampliaciones de capital realizadas en abril y diciembre de 2018, y junio de 2019, respectivamente:

- ADVERO incorporó sus dos primeros activos, situados en el municipio de Rubí (Barcelona) en abril de 2018, por un importe total de adquisición de 3,27 millones de euros. En octubre de 2018 la Sociedad adquirió su tercer activo, en Terrassa (Barcelona), por un importe total de 1,13 millones de euros. El cuarto activo, en Sabadell (Barcelona), fue incorporado en el mes de diciembre de ese mismo año por un importe de 1,94 millones de euros. En marzo de 2019 ADVERO adquirió su quinto y último activo hasta la fecha, en Terrassa (Barcelona), por un importe total de 2,28 millones de euros.
- En cuanto a las tres ampliaciones de capital realizadas hasta la fecha, a cierre de 2017 se habían aportado recursos por un importe total de 60.000 euros de capital social; a cierre de 2018 el capital de la Sociedad más la prima de emisión de acciones se situó en 6,6 millones de euros y a cierre del primer semestre de 2019 alcanzó los 9,0 millones de euros. El apartado 2.4.2 presenta el detalle de dichas ampliaciones de capital y sus respectivas suscripciones.

Adicionalmente, el balance presenta, como la siguiente información:

#### Activo

- Bajo el epígrafe del activo no corriente “Inversiones financieras a largo plazo” al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2019, las fianzas de los contratos de alquiler.
- Bajo el epígrafe del activo corriente “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2019, mayoritariamente la previsión de ingreso por la indemnización a percibir por parte del vendedor de los activos de la calle Santa Fe, 9 y Mare de Deu del Pilar, 7, ambos en Rubí (Barcelona) por el lucro cesante producido en 2018 y 2019 por la demora en tramitar el alta del suministro eléctrico en Santa Fe y la subsanación de unas filtraciones de agua en Mare de Deu del Pilar. Dicho acuerdo quedó formalizado y liquidado en julio de 2019 por un importe total de 175.000 euros.

#### Patrimonio Neto

- Durante los ejercicios 2018 y 2019, Adequita Capital ha venido prestando servicios de gestión a la Sociedad, no retribuidos tras su renuncia hasta la incorporación de Advero al MAB. Dichos trabajos condonados por la sociedad gestora se contabilizan al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2019 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 (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra “Otros ingresos de explotación” (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio.

- Bajo el epígrafe del patrimonio “Otros instrumentos de patrimonio”, al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2019, el valor asignado a la emisión de warrants suscritos por Adequita Capital en el momento de constitución de ADVERO.

### Pasivo

- Bajo el epígrafe del pasivo no corriente “Deudas a largo plazo” al 30 de junio de 2019, la parte dispuesta del crédito hipotecario constituido en el mes de marzo de 2019 con Banco Sabadell para la cofinanciación de nuevas adquisiciones de activos.
- Este préstamo cuenta con garantía hipotecaria. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 30 de junio de 2019 asciende a 4.477.902,38 euros. La disposición del capital del préstamo se ha realizado en tres tramos:
  - Disposición del primer tramo de 1.100.000 euros: en la misma fecha de constitución del préstamo.
  - Disposición del segundo tramo de 440.000 euros: 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 de 360.000 euros: está prevista en el mes de octubre.

La amortización del préstamo tiene una carencia de 9 meses desde su formalización. El tipo de interés aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10% pagadero mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 se han devengado intereses por importe de 5.980,33 euros. La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 31 de marzo de 2032. Dicho préstamo no cuenta con *covenants* de ninguna índole.

- Bajo el epígrafe del pasivo corriente “Deudas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2019, los pagos aplazados de la adquisición de los activos en Terrassa y Sabadell adquiridos en el último trimestre de 2018, con vencimiento en junio y octubre de 2019 respectivamente.
- A 30 de junio de 2019, el vencimiento de las deudas de la Compañía sigue la siguiente distribución:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos.+5 años	TOTAL
Deudas con entidades de cdto.	55.415,06	112.589,53	114.976,81	117.414,69	119.904,25	1.019.699,06	1.540.000,00
Acreedores por arrend, financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas financieras	717.579,97	0,00	66.593,40	0,00	0,00	0,00	784.173,37
Deudas con empr. del grupo y as.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar.	86.638,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.638,88

### **Cuenta de pérdidas y ganancias**

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada de la Sociedad expresada en euros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Se incorporan asimismo las cifras de 2017 a título informativo. En una tabla posterior, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al primer semestre de 2019, y el mismo periodo del ejercicio 2018 a efectos comparativos.

## Ejercicios 2017 y 2018

<b>CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en euros)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>44.366</b>	<b>-</b>
Otros ingresos de explotación	17.860	-
Otros gastos de explotación	-95.472	-42.997
Amortización del inmovilizado	-11.056	-
Otros resultados	89.179	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>44.877</b>	<b>-42.997</b>
Gastos financieros	-4	-4
Diferencias de cambio	-20	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>-24</b>	<b>-4</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>44.853</b>	<b>-43.001</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>44.853</b>	<b>-43.001</b>

*Notas:*

*2017: Comprende desde el 17/8/2017 al 31/12/2017. Ejercicio no auditado*

*2018: Año completo. Ejercicio auditado*

### Importe neto de la cifra de negocios

Si bien la Sociedad se constituyó en agosto de 2017, no fue en esta 2018 cuando se llevó a cabo la primera ampliación de capital y adquisición de activos. Es por ello, que 2017 no recoge ingresos. La cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de la Sociedad en 2018 recoge las rentas y gastos de explotación correspondientes al primero de los cinco inmuebles en cartera durante los meses de mayo a diciembre, y de un segundo activo los meses de noviembre y diciembre, así como su correspondiente amortización. La entrada en explotación de los siguientes 3 activos no se produce hasta 2019.

### Otros ingresos de explotación

En “Otros ingresos de explotación” y “Otros gastos de explotación”, como ya se ha comentado en el análisis del balance, durante los ejercicios 2018 y 2019, Adequita Capital ha venido prestando servicios de gestión a la Sociedad, no retribuidos tras su renuncia hasta la incorporación a negociación de las acciones al MAB de ADVERO.

Puesto que dichos gastos de gestión no son devengados por la sociedad gestora tras su renuncia temporal a ello, se contabilizan por su carácter de subvención contra una cuenta de patrimonio neto (“Otras aportaciones de socios”) por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra “Otros ingresos de explotación” por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio.

Dichos gastos se valoraron en 32.860 euros en 2018 tomando como referencia los activos operativos bajo gestión, de los cuales 17.860 euros se contabilizaron como subvención en “Otros ingresos de explotación”. Tras la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO, entrará en vigor el contrato de gestión

entre la Sociedad y Adequita Capital, cuyos honorarios (descritos en el epígrafe 2.6.1.2) se incorporarán como gastos de explotación.

#### Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” recoge asimismo 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.

#### Otros resultados

En el ejercicio 2018, la partida “Otros resultados” presenta mayoritariamente la previsión de ingreso por la indemnización a percibir por parte del vendedor de los activos de la calle Santa Fe, 9 y Mare de Deu del Pilar, 7 por el lucro cesante producido por la demora en tramitar el alta del suministro eléctrico en Santa Fe y la subsanación de unas filtraciones de agua en Mare de Deu del Pilar. Dicho acuerdo quedó formalizado y liquidado en julio de 2019 por un importe total de 175.000 euros, correspondiendo 89.179 euros al ejercicio 2018.

#### Resultado financiero

La Sociedad constituyó un primer crédito hipotecario con Banco Sabadell en marzo de 2019, lo que explica la práctica inexistencia de resultado financiero en el ejercicio 2018.

#### Resultado del ejercicio

Tras incorporar 2018 la explotación de los primeros dos inmuebles en cartera, la Sociedad cerró 2018 con un beneficio neto de 44.583 euros, frente a unas pérdidas de 43.001 euros en el ejercicio 2017.

#### Ejercicio 2019 (primer semestre)

<b>CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en euros)</b>	<b>Evol.</b>	<b>1S 2019</b>	<b>1S 2018</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.551,9%</b>	<b>148.955</b>	<b>5.617</b>
Otros ingresos de explotación	526,8%	42.054	6.709
Otros gastos de explotación	263,4%	-151.269	-41.623
Amortización del inmovilizado	2.069,5%	-35.471	-1.635
Otros resultados	2.901,4%	82.629	2.753
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-408,4%</b>	<b>86.897</b>	<b>-28.180</b>
Ingresos financieros		21	
Gastos financieros		-5.980	-4
Diferencias de cambio	-65,0%	-7	-20
<b>Resultado financiero</b>	<b>24.758,3%</b>	<b>-5.966</b>	<b>-24</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-387,0%</b>	<b>80.931</b>	<b>-28.203</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-387,0%</b>	<b>80.931</b>	<b>-28.203</b>

**Notas:**

1S 2018 y 1S 2019: Comprende el 1r semestre de ambos ejercicios. Revisión limitada del 1S 2019, y, a efectos comparativos, datos de 1S 2018 no sujetos a revisión limitada.

**Importe neto de la cifra de negocios**

En la comparativa de la evolución de la Sociedad entre el primer semestre de 2018 y el primer semestre de 2019 destacan los ingresos del primer inmueble puesto en explotación en el mes de marzo de 2018, frente a la presencia de 3 inmuebles adicionales en explotación en el primer semestre de 2019, cuyos ingresos y correspondiente amortización se incorporaron en los meses de noviembre de 2018, enero de 2019 y abril de 2019 respectivamente. Ello motiva el incremento de la cifra de negocios de 5.617 euros en el primer semestre de 2018 a 148.955 euros a cierre de junio de 2019.

El quinto inmueble en cartera se ha puesto en explotación en agosto de 2019. A modo indicativo, las rentas proforma (calculadas como rentas anuales normalizadas) de los cinco activos actualmente en cartera se sitúan en 546 mil euros.

**Otros ingresos de explotación**

En el primer semestre de 2019, la partida “Otros ingresos de explotación” incluye adicionalmente la refacturación de unos gastos notariales y registro por importe de 6.320 euros, asumidos por ADVERO por cuenta del vendedor de uno de los activos adquiridos en el periodo.

Los servicios prestados por la sociedad gestora y no retribuidos, se contabilizaron en el primer semestre de 2018 por 6.709 euros como ingreso y 13.590 como gasto de explotación, y por 34.947 euros como ingreso y 42.339 euros como gasto de explotación en el primer semestre de 2019.

Durante los ejercicios 2018 y 2019, Adequita Capital ha venido prestando servicios de gestión a la Sociedad, no retribuidos tras su renuncia hasta la incorporación a negociación de las acciones al MAB de ADVERO.

Puesto que dichos gastos de gestión no son devengados por la sociedad gestora tras su renuncia temporal a ello, se contabilizan por su carácter de subvención contra una cuenta de patrimonio neto (“Otras aportaciones de socios”) por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra “Otros ingresos de explotación” por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio.

**Otros gastos de explotación**

El epígrafe “Otros gastos de explotación” recoge asimismo 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.

**Otros resultados**

En el primer semestre de 2019, la partida “Otros resultados” presenta mayoritariamente la previsión de ingreso por la indemnización a percibir por parte del vendedor de los activos de la calle Santa Fe, 9 y Mare de Deu del Pilar, 7 por el lucro cesante producido por la demora en tramitar el alta del suministro eléctrico en Santa Fe y la subsanación de unas filtraciones de agua en Mare de Deu del Pilar. Dicho acuerdo quedó formalizado y liquidado en julio de 2019 por un importe total de 175.000 euros, correspondiendo 82.629 euros al ejercicio 2019.

### Resultado financiero

La Sociedad constituyó un primer crédito hipotecario con Banco Sabadell en marzo de 2019, lo que explica la presencia de gastos financieros por importe de 5.959 euros en el primer semestre de este ejercicio.

### Resultado del ejercicio

Tras incorporar 2019 la explotación de cuatro de los cinco inmuebles en cartera, la Sociedad cerró el periodo con un beneficio neto de 80.931 euros, frente a unas pérdidas de 28.203 euros en el primer semestre de 2018.

#### **2.12.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

El informe de auditoría de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 no contiene opinión adversa, ni denegación de opinión, salvedades o limitaciones al alcance. El informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019 tampoco contiene una conclusión adversa, ni denegación de conclusión, salvedades o limitaciones al alcance.

#### **2.12.3 Descripción de la política de dividendos**

Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la SOCIMI se encuentra obligada a distribuir a sus accionistas, en forma de dividendos, el beneficio obtenido en el ejercicio de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, debiendo acordarse su distribución dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión del ejercicio. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado. La Sociedad aplica la ley exigida para SOCIMI en los términos y condiciones contenidos en la misma, esto es, reparto obligatorio del beneficio del ejercicio, mediante distribución de dividendo como mínimo del 80% de las rentas obtenidas por arrendamiento.

En el apartado 2.6.3. anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dicho dividendo de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto que la Sociedad obtenga beneficios.

Desde su constitución en agosto de 2017 hasta la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad ha distribuido un dividendo con cargo del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 35.882,47 euros, el 80% del beneficio del ejercicio, el cual fue pagado durante el mes de julio de 2019.

Las reglas para la distribución de dividendos se recogen en los artículos 26º y 27º de los Estatutos de la Sociedad:

*“Artículo 26º. – Aprobación de cuentas y distribución de resultado. Distribución de dividendos  
El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.*

*Las cuentas anuales y, cuando proceda, el informe de gestión, serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.*

*La aplicación del resultado del ejercicio es competencia de la Junta General, con los límites legales y estatutarios. Los dividendos se distribuirán entre los accionistas ordinarios en proporción al capital que hayan desembolsado.*

*El importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"). Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley. La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.*

#### Artículo 27.- Reglas especiales para la distribución de dividendos.

- 1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el momento que determine la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, con motivo del acuerdo de distribución.*
- 2. Exigibilidad del dividendo. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.*
- 3. Compensación fiscal. En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a dichos accionistas que compensen a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la compensación a satisfacer por los accionistas se deducirá del importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la compensación del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la compensación tribute en el Impuesto sobre Sociedades, el importe de la compensación se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)  
El importe de dicha compensación fiscal será aprobado por el Consejo de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.*
- 4. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoría, la*

Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

5. Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.
6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley 11/2009 consistente en que al menos el 80% de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el Consejo de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior.  
Estas prestaciones no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado.”

#### 2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la SOCIMI no mantiene ningún procedimiento judicial y/o administrativo abierto que pueda tener un efecto significativo sobre la evolución de la compañía.

#### 2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el epígrafe 2.12.1 se ha presentado la evolución del negocio de ADVERO durante el primer semestre de 2019. Con posterioridad al cierre de este periodo, en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de agosto de 2019 no revisada ni auditada, preparada siguiendo los mismos principios económicos y contables que las cuentas anuales de la SOCIMI destaca como hechos significativos:

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	Junio 2019 (*)	1S 2019 (**)	Julio 2019 (*)	Agosto 2019 (*)	8 meses 2019 (enero-agosto) (*)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>31.598</b>	<b>148.955</b>	<b>33.534</b>	<b>45.840</b>	<b>228.328</b>
Otros ingresos de explotación	13.526	42.054	6.997	9.071	58.121
Otros gastos de explotación	-40.853	-151.269	-35.364	-55.357	-241.990
Amortización del inmovilizado	-6.996	-35.471	-7.167	-9.439	-52.077
Otros resultados	81.975	82.629	4.855	0	87.483
<b>Resultado de explotación</b>	<b>79.250</b>	<b>86.897</b>	<b>2.854</b>	<b>-9.886</b>	<b>79.865</b>
Gastos financieros netos	-2.002	-5.959	-2.695	-2.695	-11.349
Diferencias de cambio	0	-7	0	0	-7
<b>Resultado financiero</b>	<b>-2.002</b>	<b>-5.966</b>	<b>-2.695</b>	<b>-2.695</b>	<b>-11.356</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>77.248</b>	<b>80.931</b>	<b>159</b>	<b>-12.581</b>	<b>68.508</b>
Impuestos sobre beneficios	0	0	0	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>77.248</b>	<b>80.931</b>	<b>159</b>	<b>-12.581</b>	<b>68.508</b>

(\*) Información no auditada ni sometida a revisión limitada

<b>CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en euros)</b>	<b>Junio 2019 (* )</b>	<b>1S 2019 (**)</b>	<b>Julio 2019 (* )</b>	<b>Agosto 2019 (* )</b>	<b>8 meses 2019 (enero-agosto) (* )</b>
---	--------------------------------	-------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---

*(\*\*) Información sometida a revisión limitada*

- El incremento del importe neto de la cifra de negocios, por la incorporación en el mes de agosto del quinto activo en explotación, con 19 viviendas y 19 plazas de aparcamiento, que ha permitido pasar de unos ingresos medios mensuales de 24.816 euros en el primer semestre de 2019, a unas rentas de 45.840 euros en el mes de agosto.
- El resultado de explotación de los ocho primeros meses de 2019 recoge tres hechos extraordinarios:
  - El ingreso de 81.975 euros en el mes de junio, por la indemnización del vendedor de los inmuebles de Rubí según detalle presentado en el epígrafe 2.12.1.
  - Los gastos de asesoría jurídica relativos al punto anterior, así como los honorarios del agente de la propiedad inmobiliaria responsable de la comercialización de los alquileres del inmueble puesto en explotación en el mes de agosto, todo ello contabilizado en dicho mes, por un importe total de 34.623 euros.

Sin tener en cuenta estos hechos extraordinarios, la cuenta de pérdidas y ganancias del primer semestre de 2019 presenta una media mensual de gastos netos de explotación de 25.211 euros, en línea con los 28.049 euros de los meses de julio y agosto, respectivamente, teniendo en cuenta la entrada en explotación del quinto inmueble en este inicio del segundo semestre.

- La amortización se incrementa en el mes de agosto, de nuevo por el efecto de la entrada en explotación del último activo.
- Los gastos financieros netos pasan de 2.002 euros en el mes de junio a 2.695 euros en el mes de julio y agosto, respectivamente, por la disposición del segundo tramo del crédito hipotecario (ver epígrafe 2.4.2 – Crédito hipotecario) el 28 de junio de 2019.

La presencia de los elementos extraordinarios comentados dificulta la comparativa de la evolución del negocio mes a mes, pero permite tomar los resultados de agosto (eliminando el efecto de los gastos operativos extraordinarios por importe de 34.623 euros) como extrapolables para el resto del ejercicio 2019, por incluir la totalidad de los activos en cartera ya en explotación.

**2.14 Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de esta y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

**Principales inversiones en el ejercicio 2018 y el ejercicio en curso**

A lo largo del ejercicio 2018 la Sociedad adquirió cuatro inmuebles, compuestos por 51 viviendas, 48 plazas de garaje y 5 trasteros, que ascendieron a un coste de adquisición total de 6,3 millones de euros. El apartado 2.6.1.1 del presente Documento Informativo resume la composición de dichos costes.

### Principales inversiones en el ejercicio 2019 hasta la fecha del presente Documento

Durante el presente ejercicio ADVERO ha adquirido un quinto activo compuesto por 25 viviendas, 18 plazas de garaje y 15 trasteros, por un coste de adquisición total de 2,3 millones de euros (ver apartado 2.6.1.1).

### Principales inversiones futuras ya comprometidas

A pesar de que, tal y como se ha especificado en el epígrafe 2.6.4. (Descripción de la política de inversión), ADVERO se encuentra estudiando potenciales futuras adquisiciones, a financiar potencialmente con recursos propios resultantes de la última ampliación de capital realizada en junio de 2019 y deuda adicional. No obstante, a la fecha del presente Documento Informativo no existe ningún compromiso de adquisición vinculante.

## 2.15 Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre<sup>1</sup>, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

<sup>1</sup>De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004 se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden se refiere en concreto a compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.), y compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

Se presenta a continuación el cálculo base para estimar el rango en el que ciertas operaciones podrían considerarse vinculadas:

(en euros)	1S 2019	2018	2017
<b>Ingresos</b>	148.955	44.366	-
1%	1.490	444	-
<b>Fondos propios</b>	9.051.132	6.616.236	33.950
1%	90.511	66.162	340

a) Operaciones con accionistas significativos

2017

En 2017, con anterioridad a su constitución, ADVERO recibió servicios de Adequita Capital, accionista único en aquel momento y sociedad promotora/gestora de la Compañía, retribuidos a través de la emisión de warrants (ver epígrafe 2.4.2). Dicha emisión quedó contabilizada en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio” en el balance de situación del ejercicio 2017, por importe de 25.000 euros.

2018

No se han producido operaciones vinculadas con accionistas significativos en el período.

1S 2019

No se han producido operaciones vinculadas con accionistas significativos en el período.

b) Operaciones con administradores y directivos

2017

No se han producido operaciones vinculadas con administradores y directivos en el periodo.

2018

En fecha 8 de febrero de 2018, Adequita Capital, como accionista único de ADVERO en aquel momento, dio entrada a nuevos accionistas en el capital de la Sociedad y se constituyó su Consejo de Administración. En aquella fecha, el Consejo de Administración de la Sociedad nombró a Adequita Capital Consejero Delegado de la Sociedad, renunciando en aquel momento Adequita Capital a percibir retribución por la gestión de la Sociedad hasta que las acciones de ésta fueran incorporadas a negociación en el MAB. Por tanto, durante el ejercicio 2018, la Sociedad recibió servicios de gestión no remunerados por parte de su accionista Adequita Capital. La contabilización de dichos servicios se ha realizado considerando como subvención el valor razonable de los servicios recibidos, registrando contra patrimonio (otras aportaciones de socios) la parte proporcional equivalente al porcentaje en que dicho accionista participa en la Sociedad (considerando asimismo el potencial ejercicio de los warrants), y contra otros ingresos de explotación la parte proporcional equivalente al resto. Dichos servicios se valoraron en 32.860 euros en 2018.

1S 2019

Durante el primer semestre de 2019, la Sociedad siguió percibiendo servicios de gestión no retribuidos por parte de Adequita Capital, en los mismos términos a los comentados en el punto anterior. Dichos servicios se valoraron en 42.339 euros en el primer semestre de 2019.

c) Operaciones entre personas, sociedades o entidades del grupo

No se han producido operaciones vinculadas entre personas, sociedades o entidades del grupo en el período.

Todas las operaciones con partes vinculadas se han realizado en condiciones de mercado.

**2.16 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)**

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

En este sentido, se presentan a continuación las previsiones de la cuenta de explotación para los ejercicios 2019, 2020 y 2021. Dichas previsiones de resultados no han sido sometidas a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de ningún tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

<b>Pérdidas y Ganancias (en euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>477.244</b>	<b>886.387</b>	<b>975.852</b>
Ingresos por arrendamientos	396.166	867.240	954.537
Otros ingresos	81.079	19.147	21.316
<b>Gastos de explotación</b>	<b>-351.021</b>	<b>-491.854</b>	<b>-505.803</b>
Gastos ordinarios	-225.928	-379.087	-399.092
Tributos	-29.357	-47.131	-50.373
Otros gastos de explotación	-95.736	-65.637	-56.338
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>-91.964</b>	<b>-177.119</b>	<b>-192.141</b>
Otros resultados	82.629	0	0
<b>Resultado de explotación</b>	<b>116.888</b>	<b>217.413</b>	<b>277.908</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>-23.933</b>	<b>-115.133</b>	<b>-137.500</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>92.955</b>	<b>102.280</b>	<b>140.408</b>
<b>Flujo de caja de explotación</b>	<b>199.362</b>	<b>279.399</b>	<b>332.549</b>

*(Resultado del ejercicio más elementos que no implican movimientos de caja)*

Dichas proyecciones se han estimado bajo las siguientes hipótesis generales. Estas hipótesis se basan en la suposición de que ADVERO no hará más adquisiciones adicionalmente a las especificadas en la sección "Inversiones", las cuales serán financiadas con efectivo disponible y nueva deuda que se estima contraer para este propósito.

**Hipótesis Generales**

- **Inversiones:** A cierre de junio de 2019, los activos de ADVERO contaban con un valor bruto de 13,6 millones de euros, un nivel de deuda total de 1,9 millones de euros y una caja de 2,6 millones de euros. Se estima que ADVERO podría asumir 4,35 millones de euros adicionales de deuda, destinados a nuevas inversiones. Teniendo en cuenta el efectivo actual y con el fin de mantener un ratio LTV por debajo del 30%, se ha considerado que la compañía podría llevar a cabo nuevas inversiones para la adquisición de activos futuros por valor de hasta 6,1 millones de euros.
- **Desinversiones:** ADVERO no tiene intención de proceder a la venta de ningún activo dentro del período cubierto por el plan de negocio.
- **Financiación:** Para financiar la adquisición de los nuevos activos considerados en el plan, se ha asumido que ADVERO contraerá una deuda adicional de 4,35 millones de euros. Se ha supuesto que ADVERO recibirá al menos los mismos términos y condiciones de financiación que tiene hoy, lo que significa que se ha aplicado una tasa de interés fija del 2,20% y un plazo de 15 años para

el préstamo. Se ha supuesto que los activos se entregarán como colateral de los nuevos préstamos considerados.

- IPC: Se ha estimado que el IPC será del 2% anual, de acuerdo con los objetivos de inflación a largo plazo establecidos por el Banco Central Europeo (BCE).

### **Hipótesis Sobre Ingresos**

- Se ha estimado que los contratos en vigor se mantendrán por lo menos hasta su tercer año de vigencia y, al vencimiento de cada anualidad, se aplicará la revisión del IPC.
- Para los contratos que vencen, se han tenido en cuenta dos posibles escenarios: que el inquilino decida renovar el contrato o que decida rescindirlo.
- Se ha asumido que el 70% de los inquilinos actuales decidirán renovar sus contratos. Según los contratos históricos, alrededor del 80% de los inquilinos actuales decidieron renovar sus contratos.
- Para estos inquilinos que renovarán sus contratos, ADVERO ha estimado un aumento del 10% del nivel del alquiler existente después de la fecha de vencimiento del contrato. En los años posteriores a la renovación del contrato, los aumentos de IPC se aplicarán anualmente.
- Para el 30% restante de los inquilinos que se supone que no renuevan sus contratos, ADVERO ha asumido que el apartamento estará vacío y se comercializará durante un período de un mes. Durante este tiempo, se realizarían las reparaciones y renovaciones necesarias. Históricamente los apartamentos de ADVERO han estado en el mercado durante una semana en promedio.
- Después de este período de un mes, ADVERO asume que el apartamento se alquilará a niveles de mercado, según el análisis de mercado realizado por Savills. Los alquileres de mercado según Savills son, en promedio, un 21,6% más altos que los alquileres actuales de ADVERO.
- Los nuevos contratos tendrán una vigencia de siete años, siguiendo el Real Decreto-ley 7/2019, vigente a partir del 1 de marzo de 2019.
- En el caso de los ingresos procedentes de los nuevos edificios adquiridos, se espera que estos activos estén alquilados en el momento de su adquisición y generen ingresos recurrentes. Se ha asumido que los nuevos activos retornarán unos ingresos brutos sobre coste base de adquisición (excluyendo impuestos y costes de transacción) similar a los activos en cartera adquiridos ya en explotación (6,45%, en promedio).
- Adicionalmente, se ha asumido que el 17,5% de los inquilinos de ADVERO contratarán servicios de internet a través de la Sociedad lo que generará ingresos adicionales.

### **Hipótesis Sobre Gastos**

- Servicios exteriores:
  - o Teniendo en cuenta las operaciones y estructura de costes de ADVERO para el primer semestre de 2019 y las propuestas recibidas por proveedores externos, se han estimado los gastos operativos directos para la totalidad de 2019. Estos gastos operativos directos contribuyen al mantenimiento general de los activos y de la Sociedad. Para los años siguientes, se ha asumido que cada partida incurrirá en un aumento del 2%, según IPC.
  - o Los honorarios de los APIs se han estimado en un 3,00% (IVA incl.) sobre los ingresos brutos de alquiler, según los contratos actuales de ADVERO. Además, siguiendo el Real Decreto-ley 7/2019, vigente a partir del 1 de marzo de 2019, en el caso de nuevos contratos, el alquiler del primer mes más IVA sería asumido por ADVERO, como honorarios de comercialización del API.
  - o En este apartado se incluyen los honorarios de la gestora que suponen 12.000€ al mes desde noviembre de 2019.
  - o Otros servicios como auditoría, asesor registrado, valoración anual de los activos, seguros, etc. se han proyectado según los contratos y pólizas en vigor o ya negociadas.

- Tributos: se incrementan un 2% anual partiendo del importe de la primera mitad de 2019. Para los nuevos activos se han considerado unos niveles de IBI en la misma proporción a los activos ya en cartera, en función de su coste de adquisición.
- Otros gastos de explotación: Estos gastos hacen referencia a potenciales necesidades adicionales en concepto de reparaciones, renovaciones y mantenimientos. Durante el período inicial operación del activo (los meses siguientes a la adquisición del activo), se supone que los gastos extraordinarios serán más altos debido a cualquier mantenimiento o reparación importante que deba hacerse en los apartamentos se llevará a cabo justo después de la adquisición. Estos gastos irán disminuyendo con el tiempo hasta llegar a un nivel que se mantiene en el largo plazo.
- Amortizaciones: el valor de la construcción se amortiza durante un período de 50 años, mientras que los muebles e instalaciones se amortizan en un período de 10 años. El sitio web se amortiza en un período de 3 años.
- Resultados financieros: incluye pagos de intereses para las diferentes disposiciones del préstamo actual y del nuevo crédito utilizado en la compra de los nuevos activos. Según condiciones actuales, se ha considerado un tipo fijo del 2,20% a 15 años.

#### **2.16.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica**

Las estimaciones presentadas han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 2.12. del presente DIIM.

Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, del 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, del 17 de septiembre. La información financiera prospectiva de este apartado 2.16 no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría.

#### **2.16.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.**

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23. de este DIIM, siendo los más significativos:

- Cambios normativos que pudieran afectar negativamente al negocio.
- Incremento o disminución de las rentas por circunstancias de mercado.
- Falta de acceso a potenciales nuevas oportunidades de adquisición.

#### **2.16.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.**

El Consejo de Administración ha elaborado un plan de negocio a dos años, cuya razonabilidad ha sido comprobada por Medina Cuadros – Departamento Financiero y Fiscal como experto independiente, y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 2 de septiembre de 2019 por unanimidad de sus miembros, comprometiéndose a informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. Tal y como se indica en la Circular MAB 6/2018, se entenderá como significativa una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor al 10%. No obstante, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

## 2.17 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

Dado que el Emisor subcontrata la gestión de la SOCIMI, no dispone de equipo propio, por lo que no existen directivos.

### 2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Según el artículo 19º de los Estatutos Sociales, la administración y representación de la Sociedad corresponde a un Consejo de Administración que estará formado por tres vocales como mínimo y doce como máximo. La fijación del número de vocales, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, que no habrán de ser necesariamente accionistas, corresponderá a la Junta General:

#### “Artículo 19º. - Estructura y composición del órgano de administración

*La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración que estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros. Corresponderá a la Junta General la determinación del sistema de administración y en su caso el número concreto de miembros del Consejo de Administración.*

#### Artículo 20º. – Duración del Cargo

*Los miembros del Órgano de Administración nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de cuatro (4) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital. De estar la Sociedad administrada por un Consejo de Administración, si durante el plazo para el que fueron nombrados los miembros de dicho órgano se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo de Administración podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.”*

La composición del consejo de administración de la SOCIMI a la fecha del Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Carácter	Cargo	Nombramiento	Representante
Riuaran S.L.	Dominical	Presidente	13/02/2018	D. Pablo Corbera Elizalde
Adequita Capital Ltd.	Ejecutivo	Vocal	13/02/2018	Dña. Gloria Folch Ramos
D. Jorge Vera Suñé	Dominical	Vocal	13/02/2018	
Parwing S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Jordi Adsarà Grau
Rimevi S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	Dña. Gemma Mestre Ribot
Ciganga, S.L.	Dominical	Vocal	07/10/2019	D. Gabriel Roig Zapatero
Reig Jofre Investments S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Alejandro García Reig
Solcorbi S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Carlos Corbera Elizalde
D. Aureli Mas i Raldiris	Independiente	Vocal	13/02/2018	
D. Alejandro Vives Roura	-	Secretario no Consejero	21/02/2019	-

### **Reglamento del Consejo de Administración:**

En fecha 2 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración ha aprobado el Reglamento del Consejo de Administración con el objeto de establecer las normas de régimen interno y de regular su propio funcionamiento, en el cual se incluyen las medidas concretas tendentes a garantizar la mejor administración de la Sociedad; todo ello conforme a la ley y, en particular, ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, los Estatutos Sociales de la Sociedad, la normativa del MAB y las prácticas de buen gobierno corporativo. El Reglamento del Consejo de Administración se halla publicado en la sección de “Inversores” de la página web de la Sociedad.

#### **2.17.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos**

##### Perfil profesional de los administradores:

**D. Pablo Corbera Elizalde**, en representación de Riuaran, S.L. – Presidente del Consejo de Administración

Licenciado en Ciencias empresariales y M.B.A. por ESADE. Ha ejercido durante más de 25 años como director general en empresas del sector farmacéutico y de gran consumo, y ha formado parte de consejos de administración de empresas del sector salud e inmobiliario.

Accionista y administrador solidario de Riuaran S.L., holding patrimonial de la familia Corbera Vidiella, especializada en inversiones en los sectores salud, inmobiliario y tecnológico. Desde Riuaran se gestionan activamente las participaciones y se prestan servicios de consultoría empresarial.

**Dña. Gloria Folch Ramos**, en representación de Adequita Capital Ltd – Vocal del Consejo de Administración

Licenciada en Filología Inglesa; Programa en Contabilidad y Finanzas por IESE; Máster en Comunicación Corporativa y Máster en Gestión de Redes Sociales y Reputación Online, por la Universidad de Barcelona.

Responsable del departamento de Real Estate de Adequita Capital Ltd.

Entre 2007 y 2017, responsable de Mercado de Capitales, Relación con Inversores y Comunicación en tres compañías cotizadas en el mercado principal de la Bolsa de Madrid (Natra, S.A., Natraceutical, S.A. y Laboratorio Reig Jofre, S.A.). Entre 1999 y 2007 miembro del equipo de Corporate Finance de Grupo Financiero Riva y García.

**Jorge Vera Suñé** – Vocal del Consejo de Administración

Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC) y Executive MBA por IESE.

Desde 2004 es Responsable Comercial (Proyectos Automóvil) en Siemens, S.A., con responsabilidades asimismo sobre el área de negocio de Conveyor Systems and Industry Logistics. Miembro de la Junta Directiva del CIAC (Clúster de la Industria del Automóvil de Cataluña)

**D. Jordi Adsarà Grau**, en representación de Parwing S.L. – Vocal del Consejo de Administración.

Licenciado en Farmacia por la Universidad de Barcelona, MBA por ESADE y Máster en Dirección Financiera y Contable de la Empresa por la Universidad Pompeu Fabra.

Responsable del Departamento de Auditoría Interna de Mutua General de Catalunya.

Accionista y consejero de la sociedad Parwing S.L., que centra su actividad principal en el sector inmobiliario. Representante legal de Parwing S.L. en otros consejos de administración.

**Dña. Gemma Mestre Ribot**, en representación de Rimevi S.L. – Vocal del Consejo de Administración

Licenciada en Filología Catalana y Diplomada en Magisterio, ambas por la Universidad de Barcelona.

Accionista y administradora la sociedad patrimonial Rimevi, S.L. que centra su actividad principal en la adquisición, reforma y venta de activos inmobiliarios.

**D. Gabriel Roig Zapatero**, en representación de Ciganga, S.L. – Vocal del Consejo de Administración

Licenciado en Administración de Empresas por la Universitat Internacional de Catalunya (UIC) y MBA por ESADE.

Ha ocupado desde el 2003 diversos cargos de responsabilidad en Laboratorios Reig Jofre, empresa farmacéutica cotizada en el mercado continuo español, los 13 primeros años como CFO y desde 2017 como COO. Anteriormente había desarrollado su trayectoria en diversos sectores dentro del ámbito de las finanzas.

Accionista y miembro del consejo de administración de la sociedad patrimonial familiar Ciganga, S.L., con inversiones inmobiliarias en sector oficinas y suelo industrial.

**D. Carlos Corbera Elizalde**, en representación de Solcorbi, S.L. – Vocal del Consejo de Administración

Licenciado en Derecho y Máster en Estudios Europeos, ambos por la Universidad Autónoma de Barcelona. Máster en Derecho Tributario impartido por Cuatrecasas Abogados.

Asesor fiscal durante más de 25 años en diversos despachos profesionales. Desde 2014, socio de Patrimonia Advocats i Economistes, S.L.P, desde donde ejerce como asesor fiscal.

Accionista y administrador solidario de Solcorbi 2013 S.L.U., holding patrimonial personal, especializada en inversiones en los sectores inmobiliario, agrario y deporte, con gestión activa de sus participaciones.

**D. Alejandro García Reig**, en representación de Laboratorio Reig Jofre S.L. – Vocal del Consejo de Administración

Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona

Consejero ejecutivo y Vicepresidente de Laboratorio Reig Jofre, S.A., multinacional farmacéutica cotizada en el primer mercado de la Bolsa de Madrid.

**D. Aureli Mas i Raldiris** – Vocal del Consejo de Administración

Administrador de Fincas por el Consejo General de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas (1987). Primer ciclo universitario de Experto Inmobiliario por la Universidad de Alcalá de Henares (1993). Agente de la Propiedad Inmobiliaria por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (2007). Programa Superior de Gestión Patrimonial por el Instituto de Estudios Financieros (2010). Título de Mediador de Seguros (Grupo A) por la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales (2015).

Desde 1998 apoderado de Fonta Vallvi, S.L., sociedad patrimonial familiar con enfoque en el sector inmobiliario. Asimismo, desde 2006, propietario de Masifill, S.L.U., empresa de administración de fincas fundada en 1932. Desde 2008 Agente de Seguros exclusivo.

**D. Alejandro Vives Roura** – Secretario No Consejero del Consejo de Administración. Licenciado en Derecho por el Instituto Europeo de Derecho y Economía, Máster en Derecho Fiscal y Tributario por el Instituto de Empresa.

Socio del Bufete B. Buigas y miembro del Colegio de Abogados de Barcelona desde 1995. Especialista en derecho fiscal y societario con amplia experiencia en planificación y procesos de reestructuraciones empresariales, adquisiciones, fusiones, diseño de estructuras corporativas, operaciones de reestructuración de empresas.

**2.17.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.**

De acuerdo con el artículo 21º de los Estatutos:

*“Artículo 21º. – Retribución de los miembros del Órgano de Administración.*

*La sociedad diseñará su política retributiva dentro de los parámetros establecidos en las leyes de aplicación, en particular, atendiendo a las disposiciones introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por medio de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, en materia de buen gobierno corporativo. Los miembros del Consejo de Administración percibirán, por su asistencia a las sesiones del mismo, una dieta compensatoria de los gastos que ello pudiera causarles y que será fijada por el propio Consejo.*

*Independientemente de la anterior dieta, los Consejeros percibirán, por el desempeño de sus funciones y en concepto de remuneración, una retribución fija y periódica que será determinada y aprobada por la Junta General.*

*La Junta General de Accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de las cantidades detalladas en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su*

caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto, distribuirá entre sus miembros la retribución a que se ha hecho referencia, de acuerdo con los criterios y en la forma y cuantía que el mismo determine, tomando en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero.

Asimismo, la retribución de los Administradores podrá consistir en: (i) la entrega de acciones, derechos de opción sobre las mismas u otras referenciadas al valor de las acciones, siempre que al efecto lo determine la Junta General de Accionistas de la sociedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 219 del texto refundido de la Ley de Sociedades de capital; (ii) la participación en beneficios que solo será detráida de los beneficios líquidos después de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del cuatro por ciento del valor nominal de las acciones, siempre que al efecto lo determine la Junta General de Accionistas de la sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 218 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; (iii) una retribución variable con indicadores o parámetros generales de referencia.

Adicionalmente la Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad para los consejeros.”

Desde su constitución, el 8 de febrero de 2018, los miembros del Consejo de Administración de ADVERO no han percibido retribución alguna.

No existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

## 2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A fecha del presente Documento Informativo, la SOCIMI no tiene empleados en plantilla, subcontratando a terceros los servicios de gestión y administración.

El equipo gestor está descrito en el punto 2.6.1.2 del presente Documento Informativo.

## 2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

a) Número de accionistas:

A la fecha de emisión del presente Documento Informativo, el número de accionistas de la Sociedad es de treinta y ocho (38).

b) Detalle de accionistas principales:

Accionista	Acciones	% Directo	% Indirecto	% Total	Importe en €
Parwing, S.L.	189.446	11,63%	-	11,63%	1.231.399
D. Jorge Vera Suñé	189.446	11,63%	-	11,63%	1.231.399
Rimevi, S.L.	184.974	11,35%	-	11,35%	1.202.331
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	8,99%	-	8,99%	952.328
Riuaran, S.L.	117.391	7,21%	-	7,21%	763.041,50
Ciganga, S.L.	83.770	5,14%	-	5,14%	544.505
32 accionistas minoritarios	717.692	44,05%	-	44,05%	4.664.998
<b>Total</b>	<b>1.629.231</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>10.590.001,50</b>

c) Detalle de administradores con una participación directa e indirecta en el capital de la Sociedad igual o superior al 1% del capital social:

Administradores	Acciones	%	% Indirecto	% Total
Riuaran, S.L.	117.391	7,21%	-	7,21%
D. Jorge Vera Suñé	189.446	11,63%	-	11,63%
Parwing, S.L.	189.446	11,63%	-	11,63%
Rimevi, S.L.	184.974	11,35%	-	11,35%
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	8,99%	-	8,99%
Ciganga, S.L.	83.770	5,14%	-	5,14%
Aureli Mas i Raldiris	37.889		2,33%	2,33%
Gloria Folch (participación directa. Representante de Adequita Capital Ltd.)	30.000	1,84%	-	1,84%
Solcorbi, S.L.	29.302	1,80%	-	1,80%
<b>Total</b>	<b>1.008.730</b>	<b>59,59%</b>	<b>2,33%</b>	<b>61,92%</b>

d) Accionistas minoritarios

En la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con treinta y ocho (38) accionistas, de los que treinta y dos (32) tienen posiciones minoritarias, es decir, su participación individual es inferior al 5% del capital social. De las 1.629.231 acciones que componen el capital social de ADVERO, los accionistas minoritarios poseen 717.692 acciones, representativas del 44,05% del capital social.

Accionista	Acciones	% Directo	% Indirecto	% Total	Importe en €
10 accionistas minoritarios vinculados a accionistas principales o administradores	363.722	22,32%		22,32%	2.364.193
22 accionistas minoritarios sin vinculación con accionistas principales o administradores	353.970	21,73%	-	21,73%	2.300.805
<b>Total</b>	<b>717.692</b>	<b>44,05%</b>	-	<b>44,05%</b>	<b>4.664.998</b>

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas. Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

## **2.20 Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración de la SOCIMI declara que, después de haber efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone de capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce meses siguientes a la fecha de incorporación de las acciones en el MAB-SOCIMI.

La due diligence financiera llevada a cabo por el departamento Financiero y Fiscal de Medina Cuadros, incluye una revisión al informe de capital circulante para los doce meses siguientes a la incorporación a negociación de las acciones en el MAB-SOCIMI.

## **2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía**

La Sociedad declara que dispone de una estructura organizativa adecuada a su dimensión, apoyada en firmas externas de reconocida solvencia en sus áreas, que le permite garantizar una correcta gestión del negocio y cumplir con las obligaciones frente a sus accionistas.

Hasta la fecha, 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.

Adequita Capital actúa como sociedad gestora y, asimismo, ADVERO tiene suscritos los siguientes contratos de gestión/asesoramiento con terceras partes:

- Blázquez, Planas i Associats, S.L. para la llevanza de la contabilidad, asesoría fiscal, mercantil y otras funciones administrativas de la Sociedad.
- Bufete B. Buigas, S.L. para realizar las funciones de Secretaría del consejo de administración, así como asesoría legal a la Compañía.
- Nou Tracte Immobiliari, S.L. - Icasa Grup para la gestión comercial de los activos en cartera y la relación con los inquilinos.

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– Experto valorador y, (iv) Medina Cuadros Abogados – Asesor Legal en las revisiones documentales en el marco de adquisición de activos.

El Anexo V de este DIIM incluye el informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad.

## 2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 2 de septiembre de 2019, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en Materias relativas a los Mercados de Valores (el “Reglamento Interno de Conducta”). El mismo está disponible en la web de la Sociedad, [www.adveroproperties.com](http://www.adveroproperties.com)

## 2.23 Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y 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 del Emisor. Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones del Emisor, 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 expuesto el Emisor. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, podrían incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio del Emisor.

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. Asimismo, encarecería los costes de financiación de la SOCIMI.

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

El nivel de crecimiento del producto interior bruto (PIB) 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.

## 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.

### 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. Las condiciones económicas pueden afectar a la estabilidad económica de los inquilinos. El incumplimiento por parte de algún inquilino o la finalización de algún contrato de arrendamiento puede provocar que la Sociedad pueda ver afectados sus ingresos y que tenga que incurrir en costes adicionales, incluyendo costes legales y de mantenimiento.

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a ADVERO bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera 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, disminuyendo la rentabilidad para el inversor.

A 30 de junio de 2019, ADVERO no contaba con ningún inquilino relevante a efecto de rentas, puesto que el arrendatario con mayor renta de alquiler representaba únicamente un 2,45% de la facturación total de la Sociedad y los cinco inquilinos con mayor facturación representaban el 9,15%, podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables,

financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

#### Riesgo de la concentración geográfica de los inmuebles, producto y clientes

A 30 de junio de 2019, la totalidad de los activos de la Compañía eran de uso residencial, para su alquiler. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, competencia, etc.) podrían afectar de manera generalizada a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría trasladarse a la evolución del negocio, la solvencia financiera, y la valoración de la Sociedad.

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 una única Comunidad Autónoma, a saber, Cataluña, en caso de modificaciones urbanísticas o legislativas específicas en dicha región o por condiciones económicas particulares en esta región, 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 una de las áreas más dinámicas del territorio nacional (a estos efectos, ver el apartado 2.24.4.3 siguiente).

#### 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.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en escenarios de recesión, restricción de liquidez y exceso de oferta de inmuebles, por lo que para convertir el valor en efectivo podría requerirse más tiempo de lo esperado y/o reducir el precio de realización de la venta.

El valor y comercialización de cualquier inmueble depende de muchos factores ajenos a los gestores y no puede asegurarse que exista un mercado para realizar las ventas con beneficio y tiempo esperado.

En cualquier caso, 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, salvo en casos u oportunidades puntuales o de rotación de la cartera. Los riesgos previamente mencionados harían referencia a estos sucesos puntuales en los que ADVERO considerara deshacerse en el mercado de alguno o algunos de sus activos.

#### 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 varíen 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 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.

#### Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia

A la hora de valorar los activos inmobiliarios de ADVERO por parte de Savills, esta firma ha asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de estos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, en relación a los ingresos, Savills ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), ver apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo, o los gastos de mantenimiento normalizados de los activos (que difieren respecto de las hipótesis de la Compañía contempladas en las previsiones de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, ver apartado 2.16 del presente Documento Informativo).

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Compañía y los activos han sido registrados a su coste de adquisición.

Asimismo, en futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podrían considerarse hipótesis distintas, que determinasen un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Compañía.

#### 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 conflicto de interés entre la Gestora y accionistas de la SOCIMI

Pueden existir circunstancias en que los administradores de la Gestora (Adequita) tenga directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la Sociedad.

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración de cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el

interés de la Sociedad. La Gestora, en situación de conflicto, deberá abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Adequita Capital es vocal del Consejo de Administración y accionista de la SOCIMI, con una participación del 0,74% y poseedora de los Warrants explicados en el apartado 2.4.2. Adequita, a su vez, es la sociedad promotora/gestora de ADVERO, y encargada de la gestión e la SOCIMI en virtud del contrato firmado entre las partes con fecha 2 de octubre de 2018.

Gloria Folch es la representante de Adequita Capital en el Consejo de Administración y cuenta con una participación del 1,84% a título personal en la SOCIMI.

Las principales características del contrato de gestión se exponen en el apartado 2.6.1.2. del presente Documento Informativo. Como consecuencia podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior.

#### Riesgo de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

Aunque 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 el Emisor 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.

### 3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

#### Nivel de endeudamiento

A 30 de junio de 2019 la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 1,5 millones de euros, con un tipo de interés fijo de 2.1%, 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).

Sin embargo, en el caso que se produjera una caída generalizada y significativa de los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria, éstos podrían no ser suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, lo cual afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados y la valoración de ADVERO.

#### Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A 30 de junio de 2019 la posición neta de tesorería de la Sociedad era positiva ya que la caja superaba la totalidad de la deuda.

La deuda total de la Sociedad se situaba en 2,24 millones de euros, correspondiendo 1,54 millones de euros a deuda con entidades de crédito con garantía hipotecaria sobre dos inmuebles y 0,7 millones de euros a deuda con un proveedor de inmovilizado por aplazamiento parcial del coste de adquisición de uno de los activos (Virgen de la Paloma).

En caso de que la Compañía incumpla las obligaciones contractuales del préstamo hipotecario, la entidad financiera podría ejecutar las garantías.

Por otro lado, en relación a la deuda con el proveedor de inmovilizado, la adquisición del inmueble está sujeta a una condición suspensiva: el impago de estos 0,7 millones de euros.

El total de esta deuda representaba un 16,5% sobre el valor total de los activos, según la valoración realizada por Savills a fecha 30 de junio de 2019.

#### 4. Riesgos vinculados al régimen especial de SOCIMI

##### Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. 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.

##### Riesgo de pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, mediante la presentación de la preceptiva comunicación ante las Autoridades Tributarias.

La falta de cumplimiento de alguno de los requisitos recogidos en la normativa actualmente vigente haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

##### Riesgo por el requerimiento de distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

#### 5. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

##### Falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un sistema multilateral de negociación por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que mantendrán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Asimismo, las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que ADVERO quisiera desinvertir parte de su cartera de inmuebles, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización

A fin de minimizar este riesgo, la Sociedad ha contratado los servicios profesionales de una entidad proveedora de liquidez (ver apartado 3.9 del presente DIIM) a fin de dinamizar la contratación de las acciones de ADVERO. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

#### Dilución accionarial por ejercicio de warrants

Adequita Capital Ltd (Adequita), 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 cada una de ellas, 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.

#### 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.

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.

### **3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

#### **3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.**

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2019 acordó solicitar la incorporación en el MAB SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 8.146.155 euros, representado por 1.629.231 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Sociedad tiene emitidos dos millones de warrants, de valor nominal 5 euros cada uno de ellos, suscritos en su día por Adequita Capital (ver epígrafe 2.4.2) que dan derecho a suscribir cada uno de ellos 1 acción de la Sociedad.

#### **3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, habiéndose realizado las ampliaciones de capital previas descritas en el apartado 2.4.2 de este Documento Informativo.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 18 de julio de 2019 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento Informativo (1.629.231 acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas) en 6,5 euros por acción, lo que supone un valor total de la Sociedad de 10.590.001,50 euros.

En la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 38 accionistas, de los que 32 tienen posiciones minoritarias que, individualmente, representan menos del 5% de su capital social (ver apartado 2.19 del presente DIIM). De las 1.629.231 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 717.692 acciones, cuyo valor estimado en base al precio de referencia fijado es de 4.664.998,00 euros.

#### **3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de medidas tributarias, Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “Ley de Sociedades de Capital”), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad, integrantes de una única clase y serie, gozan todas de los mismos derechos y obligaciones, que son los establecidos en la Ley y en sus estatutos sociales. Las mismas estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Se transcribe a continuación los puntos más relevantes de los Estatutos Sociales que tratan la representación de las acciones y derechos de dividendo, voto y transmisión, entre otros:

Respecto a la representación de las acciones:

Artículo 6º. - Representación de las acciones

*Las acciones tendrán el carácter de nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.*

*La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes.*

*La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.*

*Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.*

*En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario.*

Respecto a la distribución del dividendo:

Artículo 26º. – [...] Distribución de dividendos

*La aplicación del resultado del ejercicio es competencia de la Junta General, con los límites legales y estatutarios. Los dividendos se distribuirán entre los accionistas ordinarios en proporción al capital que hayan desembolsado.*

*El importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"). Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley. La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez*

*en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.*

*Artículo 27º. – [...] Distribución de dividendos*

*Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el momento que determine la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, con motivo del acuerdo de distribución.*

*Exigibilidad del dividendo. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.*

Respecto al derecho de asistencia y voto:

*Artículo 11º. – Competencias de la Junta General*

*Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.*

*Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.*

*Artículo 15º. – Derecho de Asistencia y Representación*

*Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.*

*Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.*

*Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.*

Respecto al derecho a la información:

*Artículo 3º. – Domicilio y sucursales. Página Web.*

*2. - La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.*

### **3.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI.**

Según consta en el artículo 7º de los Estatutos Sociales:

#### Artículo 7º. -Transmisión de acciones

##### *7.1 Libre transmisibilidad de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, serán libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.”*

##### *7.2 Transmisiones en caso de cambio de control*

*No obstante, lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

*Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.*

### **3.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

A la fecha de incorporación del presente Documento Informativo no consta a la Sociedad la existencia de ningún pacto parasocial entre accionistas o entre la Sociedad y sus accionistas que limite la transmisión de las acciones o que afecte al derecho de voto.

### **3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI**

De acuerdo con lo dispuesto en la Circular del MAB 2/2018, los accionistas principales, los administradores y los principales directivos se comprometen a no vender acciones de la Sociedad ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB, salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Ante cualquier desequilibrio manifiesto entre la oferta y la demanda de acciones de la Sociedad, no atendida por posiciones a la venta por parte de accionistas minoritarios, algún accionista principal estaría dispuesto a vender acciones con el fin de facilitar un óptimo funcionamiento de la operativa con los valores de la Sociedad y reducir su volatilidad.

Adicionalmente, y con fecha 2 de octubre de 2019, en el marco del contrato de gestión entre ADVERO y Adequita Capital, esta segunda renovó su compromiso firmado el 23 de noviembre de 2017 de modular la ejecución de sus “Warrants Advero 2017”. En este sentido, durante la vigencia del contrato de gestión Adequita Capital se comprometió a:

*“Modular el ejercicio de los Warrants de tal forma que éste nunca suponga más de un 20% del capital social. Es decir, hasta que ADVERO no alcance un capital social de como mínimo 50 millones de euros, ADEQUITA no podrá ejercitar el 100% de los warrants.*

*Cualquier transmisión de los Warrants por parte de ADEQUITA 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”.*

### **3.7 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad**

Según consta en el artículo 8º de los Estatutos Sociales:

#### *Artículo 8º. - Comunicación de participaciones significativas, prestaciones accesorias y pactos parasociales*

*Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

##### *8.1 Participaciones significativas:*

- a) Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares;*
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectados deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:*
  - (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
  - (ii) Un certificado expedido las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los*

*dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.*

*El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

- e) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

*En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 27 de los presentes Estatutos.*

- f) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.*
- g) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2- de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

#### **8.2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales:**

- a) *Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.*
- b) *Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*
- c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
- d) *La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "Requerimiento de Información") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*

*La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.*

- e) *Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*
- f) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*

#### **8.3.- Comunicación de pactos parasociales:**

*Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que cotice.*

Según consta en el artículo 9º de los Estatutos Sociales:

#### **Artículo 9. – Exclusión de negociación**

*En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación, en su caso, en el Mercado Alternativo Bursátil, de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dicho accionista la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios que resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.*

*La Sociedad no estará sujeta a la obligación aquí regulada cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.*

### **3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General.**

El funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está expresado en los artículos 10º a 18º de sus Estatutos Sociales, así como en el Reglamento de la Junta de Accionistas. Ambos documentos se hallan a disposición del Mercado en la sección de Inversores de página web de la Sociedad. Entre aquellos artículos más relevantes encontramos:

#### **Artículo 11º. - Competencias de la Junta General**

*Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.*

*Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.*

*Artículo 13°. - Convocatoria de la Junta General*

*La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. A este respecto, la Sociedad deberá gestionar telemáticamente un sistema de alerta a los accionistas de los anuncios de convocatoria insertados en la web de la Sociedad.*

*En caso contrario, la Junta General será convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social.*

*El anuncio de convocatoria expresará (i) el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión, (ii) el orden del día, en que figurarán los asuntos a tratar y (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria.*

*Será posible asistir a la Junta por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del órgano de administración, haya habilitado tales medios. Para ello, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.*

*Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración o, en su caso, por los liquidadores. El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas o períodos que determine la Ley. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta General deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes o dos (2) meses, en caso de traslado internacional del domicilio social).*

*Los accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General.*

*El Órgano de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General. En este caso, deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.*

*Por lo que se refiere a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley.*

#### Artículo 14°. - Constitución de la Junta General

*La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.*

*En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.*

*Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.*

*En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.*

#### Artículo 18°. -Adopción de acuerdos y Acta de la Junta de Accionistas

*La Junta General adoptará sus acuerdos con las mayorías de votos presentes o representados exigidos por la Ley de Sociedades de Capital o norma que la sustituya.*

*El secretario de la Junta de Accionistas levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el secretario de la reunión con el Visto Bueno del presidente.*

### **3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.**

Con fecha 11 de octubre de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el “Contrato de Liquidez”) con el intermediario financiero, Solventis, A.V., S.A. (en adelante, el “Proveedor de Liquidez”).

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los inversores actuales o potenciales de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB, la cual complementa la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB (“Circular del MAB 7/2017”).

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez, a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como estas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Mediante un contrato de préstamo de acciones entre un accionista y consejero, D. Jorge Vera Suñé, y ADVERO, la Sociedad pondrá a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 191.030 € en efectivo y 29.389

acciones con el precio de referencia de 6,5€ por acción equivalente a 191.028,5 €, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración 12 meses entendiéndole tácitamente prorrogado por igual periodo, entrando en vigor a la fecha de incorporación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte. Asimismo, en caso de resolución del contrato, se comunicará con antelación suficiente al MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que ADVERO no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor**

El Emisor designó en fecha 1 de julio de 2019 a Solventis, A.V., S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo así el requisito fijado en la Circular del MAB 2/2018. En dicha Circular se establece la obligación de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB para SOCIMI.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Solventis, A.V., S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular MAB 16/2016

Solventis, A.V., S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 10 de febrero 2016, según se establecía en la Circular 10/2010, actualmente sustituida por la Circular 16/2016 del MAB, de 26 de julio, relativa al asesor registrado.

Solventis, A.V., S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Lecuona, el 5 de agosto de 2004 con número 1840 de su protocolo, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.673, Folio 85, Hoja M 657.519, inscripción 1ª, con N.I.F. nº A63.593.552 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 60, 4ª Planta derecha, 28046.

Solventis, A.V., S.A. actúa en todo momento en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta, así como la normativa de aplicación al MAB, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto Asesor Registrado respecto de las empresas a las que asesore como así se ha ratificado por la CNMV.

La SOCIMI y Solventis, A.V., S.A. declaran que entre ellos sólo existe la relación de Emisor y Asesor Registrado descrito en el presente apartado y de Emisor y Proveedor de Liquidez descrita en el apartado 3.9. del presente Documento Informativo.

### **5.2 En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

Savills ha emitido informes de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 30 de junio de 2019. Un resumen de dicho informe de valoración se adjunta como anexo IV del presente Documento Informativo.

### **5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación**

Además de Solventis, A.V., S.A. como Asesor Registrado, las siguientes firmas han prestado servicios de asesoramiento a ADVERO en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., ha realizado la auditoría del ejercicio 2018 y la revisión limitada de los estados financieros del primer semestre de 2019.
- Bufete B Buigas, S.L., ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad y ha realizado la due diligence legal de la Sociedad.
- El departamento Financiero y Fiscal de Medina Cuadros ha realizado la due diligence financiera de la Sociedad.

**ANEXO I: CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EJERCICIO 2018**

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

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Abreviadas  
al 31 de diciembre de 2018



## Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Advero Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2018, así como de sus resultados 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 2.1 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

<b>Aspectos más relevantes de la auditoría</b>	<b>Modo en el que se han tratado en la auditoría</b>
<p data-bbox="277 456 783 486"><b>Valoración de las inversiones inmobiliarias</b></p> <p data-bbox="277 517 842 701">Nos centramos en esta área debido al valor neto contable relevante del epígrafe de inversiones inmobiliarias que se detalla en la nota 4 de la memoria abreviada adjunta (6.292 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, aproximadamente un 81% del total activo).</p> <p data-bbox="277 732 842 1128">Tal como se indica en las notas 3.2 y 3.4 de la memoria abreviada 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. Adicionalmente, tal y como se describe en las notas 2.4, 3.2 y 3.4, 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.</p> <p data-bbox="277 1160 842 1368">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 abreviadas en su conjunto ya que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.</p>	<p data-bbox="866 517 1465 757">Nuestros principales procedimientos de auditoría, entre otros, incluyeron el análisis del movimiento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio, comprobando el correcto registro contable de las adquisiciones mediante documentación soporte, la razonabilidad del gasto por amortización y la suficiencia de la cobertura de seguros sobre dichas inversiones.</p> <p data-bbox="866 788 1469 882">Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad del análisis realizado por los administradores sobre la ausencia de indicios de deterioro.</p> <p data-bbox="866 913 1449 1008">Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la Sociedad sobre esta materia.</p> <p data-bbox="866 1039 1461 1133">Como resultado de nuestras pruebas no se han puesto de manifiesto observaciones significativas que reseñar.</p>

---

**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se menciona que las cifras comparativas incluidas en las presentes cuentas anuales abreviadas corresponden a un ejercicio de cuatro meses y medio terminado el 31 de diciembre de 2017 debido a que la Sociedad se constituyó el 17 de agosto de 2017, no habiéndose realizado las primeras inversiones inmobiliarias hasta 2018, por lo que debe tomarse en consideración estos hechos al comparar las cifras del presente ejercicio de doce meses terminado a 31 de diciembre de 2018 con las del pasado ejercicio de cuatro meses y medio terminado a 31 de diciembre de 2017. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

### Otras cuestiones

---

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2017, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018, no han sido auditadas.

---

### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

---

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 la 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 abreviadas

---

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

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 Sariz (22290)

14 de octubre de 2019

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

2019 Núm. 20/19/16429

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

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

Cuentas Anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2018

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
 Balance abreviado al 31 de diciembre de 2018  
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2018	2017 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.346.237,65</b>	-
Inmovilizado intangible	4	1.691,05	-
Inmovilizado material	4	30.471,64	-
Inversiones inmobiliarias	4	6.292.182,10	-
Inversiones financieras a largo plazo	5	21.892,86	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.454.655,56</b>	<b>50.803,94</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>105.543,89</b>	<b>6.883,33</b>
Otros deudores	12	105.543,89	6.883,33
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>1.560,71</b>	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	6	<b>1.347.550,96</b>	<b>43.920,61</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.800.893,21</b>	<b>50.803,94</b>

(\*) No Auditado y Reexpresado: (ver nota 2.8).

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada forman parte de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2018	2017 (*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.616.235,60</b>	<b>33.950,13</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>6.616.235,60</b>	<b>33.950,13</b>
Capital social	7	6.300.000,00	60.000,00
Prima de emisión	7	300.000,00	-
Reservas	7	(25.616,46)	(8.048,85)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	7	(43.001,02)	-
Otras aportaciones de socios	7 – 11	15.000,00	-
Resultado del ejercicio	7	44.853,08	(43.001,02)
Otros instrumentos de patrimonio	7 – 11	25.000,00	25.000,00
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.798,40</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>36.798,40</b>	<b>-</b>
Otras deudas a largo plazo	8	36.798,40	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.147.859,21</b>	<b>16.853,81</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>1.127.861,40</b>	<b>-</b>
Otras deudas a corto plazo	8	1.127.861,40	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>19.997,81</b>	<b>16.853,81</b>
Proveedores	8	148,83	-
Otros acreedores	8	19.848,98	16.853,81
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.800.893,21</b>	<b>50.803,94</b>

(\*) No Auditado y Reexpresado: (ver nota 2.8).

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada forman parte de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
 Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada  
 del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018  
 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS	Notas	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018	17 de agosto de 2017 a 31 de diciembre de 2017 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	12	44.366,05	-
Otros ingresos de explotación	7	17.860,00	-
Otros gastos de explotación		(95.471,92)	(42.997,17)
Amortización del inmovilizado		(11.056,45)	-
Otros resultados	12	89.179,10	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>44.876,78</b>	<b>(42.997,17)</b>
Gastos financieros		(3,63)	(3,85)
Diferencias de cambio		(20,07)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(23,70)</b>	<b>(3,85)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>44.853,08</b>	<b>(43.001,02)</b>
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>44.853,08</b>	<b>(43.001,02)</b>

(\*) No Auditado. Reexpresado: ver nota 2.8.

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada forman parte de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ÍNDICE**

- 01 - CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, ACTIVIDAD Y GRUPO DE PERTENENCIA
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
- 03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
- 04 - INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS
- 05 - ACTIVOS FINANCIEROS
- 06 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES
- 07 - FONDOS PROPIOS
- 08 - PASIVOS FINANCIEROS
- 09 - SITUACIÓN FISCAL
- 10 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012
- 11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 12 – OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN
- 13 - OTRAS INFORMACIONES

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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

**1.1 Constitución y domicilio**

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

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

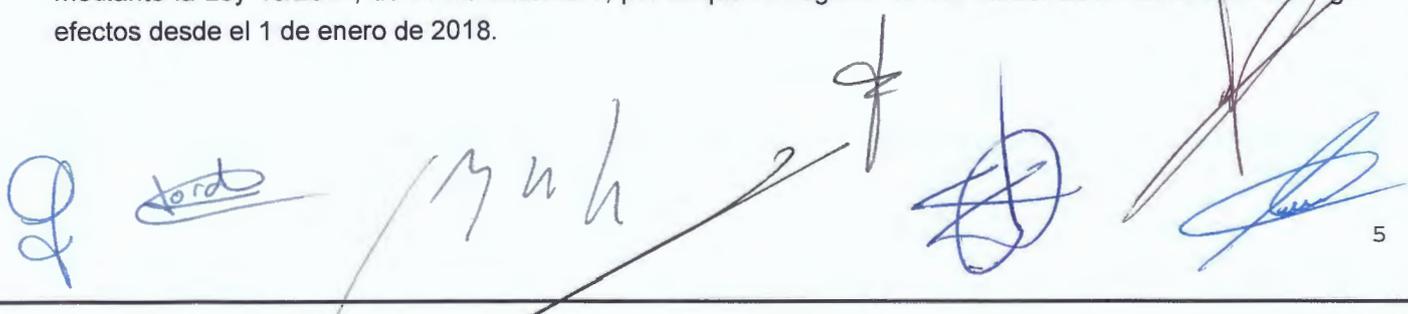
**1.2 Actividad**

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.

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.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**1.3 Grupo mercantil de pertenencia**

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

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

**1.4 Moneda funcional y de presentación**

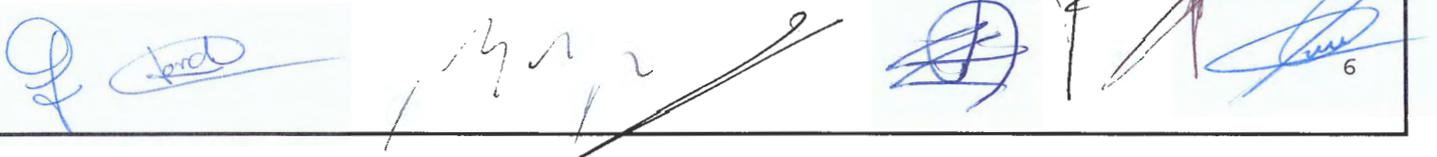
La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

**1.5 Régimen SOCIMI**

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

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

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
  
2. **Obligación de inversión.**
  - a. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
  
  - b. Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

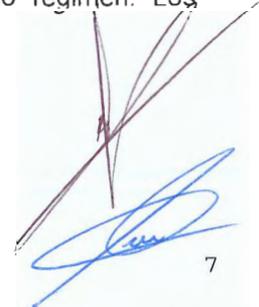
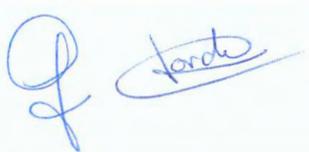


6

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

- 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. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones de la Sociedad aún no cotizan en ningún mercado regulado, no obstante, aún se encuentran dentro del plazo legal de dos años desde la fecha de inscripción en el régimen para cumplir dichos requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
4. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. **Obligación de información:** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
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, aún 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.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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 ABREVIADAS**

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

Las cuentas anuales abreviadas fueron formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad con fecha 28 de marzo de 2019 y, posteriormente, han sido reformuladas de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación el 2 de septiembre de 2019. Dicho marco normativo es el siguiente:

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

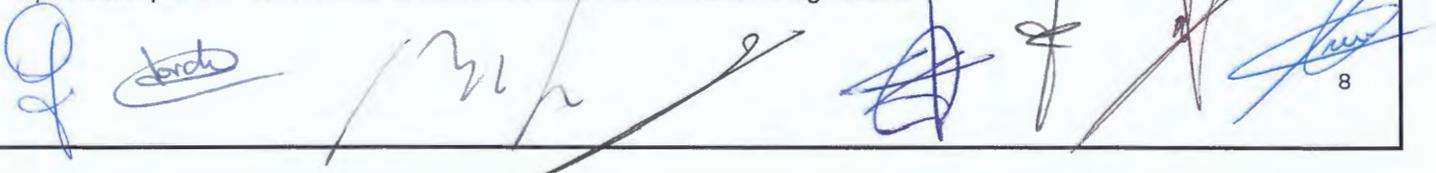
### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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 abreviadas 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 abreviado y están expresadas, salvo indicación expresa en contra, en euros.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que las presentes cuentas anuales abreviadas serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificaciones significativas.



8

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

El entonces Accionista Único de la Sociedad aprobó las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 17 de agosto de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 y formuladas por el Órgano de Administración sin modificaciones significativas con fecha 7 de febrero de 2018.

### **2.3 Principios contables aplicados**

El balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se han preparado siguiendo los principios contables de empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa; de acuerdo con la normativa mercantil vigente. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

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

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

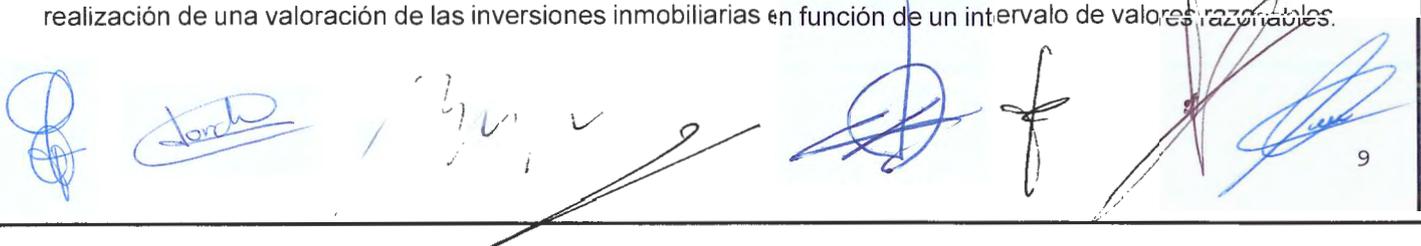
Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del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

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

Los Administradores de la Sociedad determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el periodo 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 la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

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 superior 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.



9

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

**2.5 Comparación de la información**

El balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 anterior para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio actual, salvo por lo descrito en la nota 2.8.

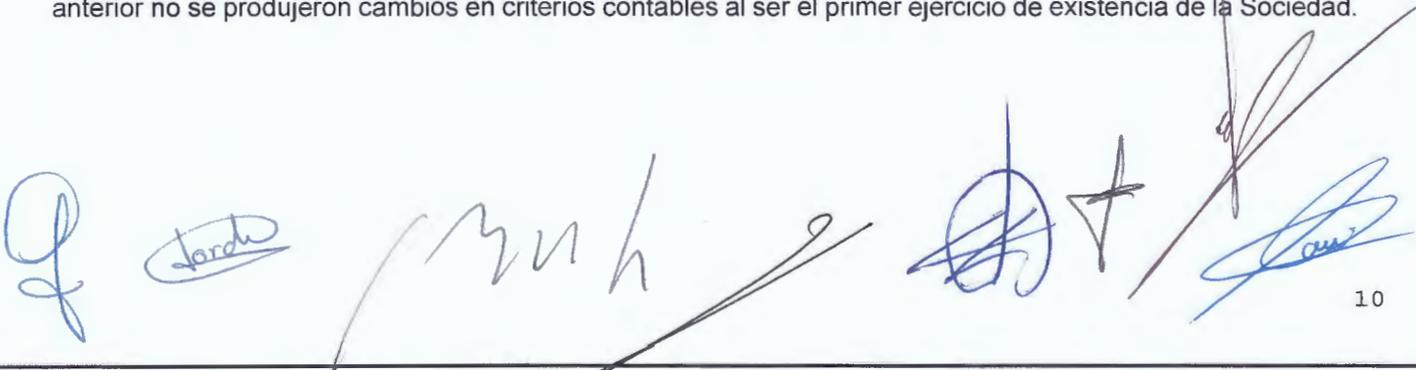
La mención "ejercicio actual" de esta memoria abreviada hace referencia al ejercicio 2018 (1 de enero a 31 de diciembre) y la mención "ejercicio anterior" hace referencia al ejercicio 2017 (17 de agosto a 31 de diciembre). La cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio actual recoge los ingresos y gastos de los 12 meses del año 2018 mientras que la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior solamente recoge los ingresos y gastos desde el 17 de agosto (fecha de Constitución de la Sociedad) y hasta el 31 de diciembre de 2017, por lo que ambos ejercicios no son comparables.

**2.6 Elementos recogidos en varias partidas**

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

**2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio actual no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables. En el ejercicio anterior no se produjeron cambios en criterios contables al ser el primer ejercicio de existencia de la Sociedad.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**2.8 Corrección de errores**

Con el objetivo de que las cuentas de 2018 sean comparables con las cuentas de 2017, se ha procedido a re-expresar las cuentas de 2017, introduciendo los siguientes asientos contables:

Naturaleza del error	Ejercicio que corresponde	Epígrafe afectado	Importe Debe (+) Haber (-)
Contabilización del warrant sobre acciones de Advero Properties SOCIMI, S.A. (ver Nota 7.6.2)	2017	Gastos por servicios profesionales (PyG)	25.000,00
		Otros Instrumentos de patrimonio	-25.000,00
Reclasificación de provisión de fondos	2017	Otros deudores	6.883,33
		Otros acreedores	-6.883,33

Los errores se han registrado retroactivamente y se han modificado los saldos correspondientes del ejercicio 2017 a efectos comparativos.

**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.

11

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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

La dotación anual a la amortización del coste original de los bienes 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)
Construcciones	50
Instalaciones	10
Mobiliario	10

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

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

### **3.3 Deterioro de valor de los inmovilizados intangibles y materiales**

Al menos al cierre de cada ejercicio, 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 2.4.

### **3.4 Inversiones inmobiliarias**

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

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

### **3.5 Arrendamientos financieros y operativos**

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

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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.

### **3.6 Activos financieros**

En el balance abreviado, 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 abreviado.

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

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

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

#### **3.6.1 Préstamos y partidas a cobrar**

- *Activos financieros incluidos:* en esta categoría de activos financieros se incluyen los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, de cuantía determinada o determinable y no negociados en un mercado organizado.
- *Valoración inicial:* inicialmente se valoran por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada), más los costes de transacción. Los créditos comerciales a cobrar a corto plazo y sin intereses explícitos se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulte significativo.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

- *Valoración posterior:* se valoran por su coste amortizado, que es el resultado de su valoración inicial, menos los reembolsos de principal producidos, más los intereses devengados y menos cualquier reducción por deterioro. Los intereses devengados durante el ejercicio, calculados en base al método del tipo de interés efectivo, se registran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

### **3.7 Pasivos financieros**

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

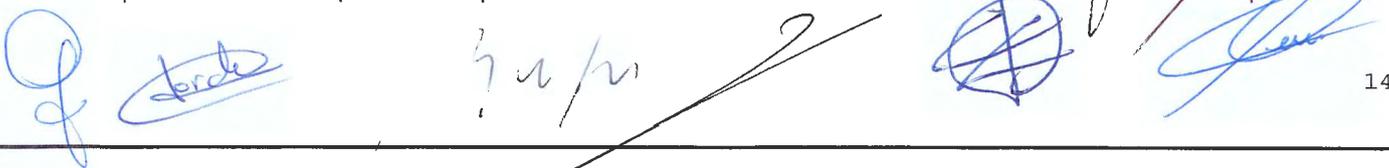
La única categoría de pasivos financieros que habitualmente afecta a la Sociedad es la de "Débitos y partidas a pagar". Su tratamiento contable es como sigue:

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

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

### **3.8 Capital Social**

El capital social está representado por acciones ordinarias.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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.

### **3.9 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.

### **3.10 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 7.6.2) 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.

### **3.11 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 abreviada del ejercicio 2018**

- *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. 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.

### **3.12 Ingresos y gastos**

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

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

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**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.

**3.13 Provisiones y contingencias**

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

**3.14 Gastos de personal**

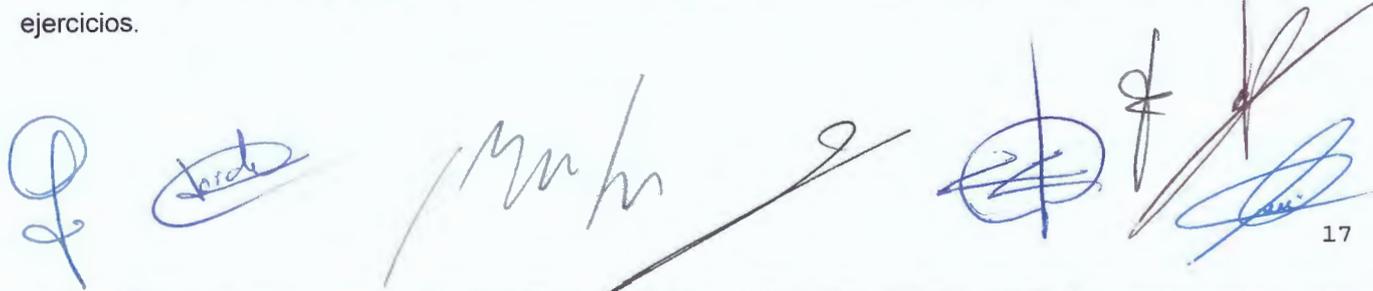
En su caso, los gastos de personal incurridos por la Sociedad se reconocen en base a su devengo. Al cierre del ejercicio, se dotan las provisiones necesarias para cubrir cualquier haber, fijo o variable, que se halle devengado a la fecha de cierre. No existen planes de opciones sobre acciones ni compromisos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

**3.15 Subvenciones**

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.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha recibido servicios de gestión no remunerados por parte de uno de los accionistas. En este sentido, se ha considerado como subvención el valor razonable de los servicios recibidos, registrando contra patrimonio (otras aportaciones de socios) la parte proporcional equivalente al porcentaje en que dicho accionista participa en la Sociedad, y contra otros ingresos de explotación la parte proporcional equivalente al resto (ver nota 7.6.3).

**3.16 Combinaciones de negocios**

No aplicable a la Sociedad.

**3.17 Negocios conjuntos**

No aplicable a la Sociedad.

**3.18 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.

**3.19 Moneda funcional y de presentación de la Sociedad**

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

**4.- INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS**

**4.1 Movimientos del ejercicio**

Los movimientos habidos durante los ejercicios actual y anterior en el valor bruto y en la amortización acumulada de los bienes registrados en estos epígrafes han sido los siguientes:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adiciones / dotaciones	1.754,50	(63,45)	1.754,50	(63,45)	1.691,05
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.754,50	(63,45)	1.754,50	(63,45)	1.691,05

Movimiento del Inmovilizado Material	Instalaciones Técnicas		Mobiliario		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adiciones / dotaciones	17.001,60	(427,33)	14.177,77	(280,40)	31.179,37	(707,73)	30.471,64
Saldo a 31 de diciembre de 2018	17.001,60	(427,33)	14.177,77	(280,40)	31.179,37	(707,73)	30.471,64

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

Movimiento de las Inversiones Inmobiliarias	Terrenos		Construcciones			Total			
	Coste	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 1 de enero de 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adiciones / dotaciones	2.432.955,18	0,00	3.869.512,19	(10.285,27)	0,00	6.302.467,37	(10.285,27)	0,00	6.292.182,10
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.432.955,18	0,00	3.869.512,19	(10.285,27)	0,00	6.302.467,37	(10.285,27)	0,00	6.292.182,10

Durante el ejercicio 2018 se han adquirido los inmuebles descritos en la nota 10.5 de la memoria abreviada por coste total de 6.302.467,37 euros, incluyendo costes de transacción.

La Sociedad no mantiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones y mantenimientos.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene ningún inmueble incluido en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance abreviado con garantía hipotecaria constituida.

Al cierre del ejercicio 2018 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.

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, el inmovilizado intangible y el inmovilizado material. A 31 de diciembre de 2018, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

**Arrendamientos operativos - Arrendadora**

A cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Menos de un año	41.454,48	0,00
Entre uno y cinco años	0,00	0,00
Más de cinco años	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>41.454,48</b>	<b>0,00</b>

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**4.2 Arrendamientos financieros sobre activos no corrientes**

No aplicable a la Sociedad.

**5.- ACTIVOS FINANCIEROS**

**5.1 Movimientos de los activos financieros no corrientes**

Los movimientos de los ejercicios actual y anterior en los activos financieros no corrientes han sido los siguientes:

Créditos, derivados y otros lp	Importe 2018	Importe 2017
SALDO INICIAL	0,00	0,00
(+) Altas	21.892,86	0,00
(+) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
(-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL</b>	<b>21.892,86</b>	<b>0,00</b>

Este epígrafe incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles reflejados en las inversiones inmobiliarias. Las diferencias en los activos financieros entre su valor nominal y su valor de mercado no presenta diferencias significativas.

El detalle por vencimiento se detalla a continuación:

Ejercicio 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.	0,00.	0,00	21.892,86	0,00	0,00	0,00	21.892,86

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.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**5.2 Activos financieros a valor razonable**

No aplicable a la Sociedad.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**5.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

No aplicable a la Sociedad.

**6- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Su detalle se indica a continuación:

	2018	2017
Tesorería	1.347.550,96	43.920,61

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el ejercicio un tipo de interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene restricciones sobre el efectivo que posee.

**7- FONDOS PROPIOS**

**7.1 Capital social**

A 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad estaba representado por 12.000 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron dos ampliaciones de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 13 de febrero de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación 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 848.000 nuevas acciones de 5,00 euros de valor nominal, por un importe total de 4.240.000 euros, resultando un aumento de capital social hasta 4.300.000 euros.
- Con fecha 4 de diciembre de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación 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 400.000 nuevas acciones de 5,00 euros de valor nominal y 0,75 euros de prima de emisión, por un importe total de 2.300.000 euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión hasta 6.300.000 y 300.000 euros, respectivamente.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2018 el capital social está representado por 1.260.000 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, eran las siguientes:

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>				
Adequita Capital Ltd *	12.000	1,0%	12.000	100%
Parwing, S.L.	146.512	11,6%	-	-
Jorge Vera Suñé	146.512	11,6%	-	-
Rimevi, S.L.	146.512	11,6%	-	-
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	11,6%	-	-
Riuaran, S.L.	117.391	9,3%	-	-

\* Adicionalmente, Adequita Capital Ltd posee warrants convertibles en acciones de la Sociedad (Ver nota 7.6.2).

## 7.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe “Prima de emisión” recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en fecha 4 de diciembre de 2018.

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.

## 7.3 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.

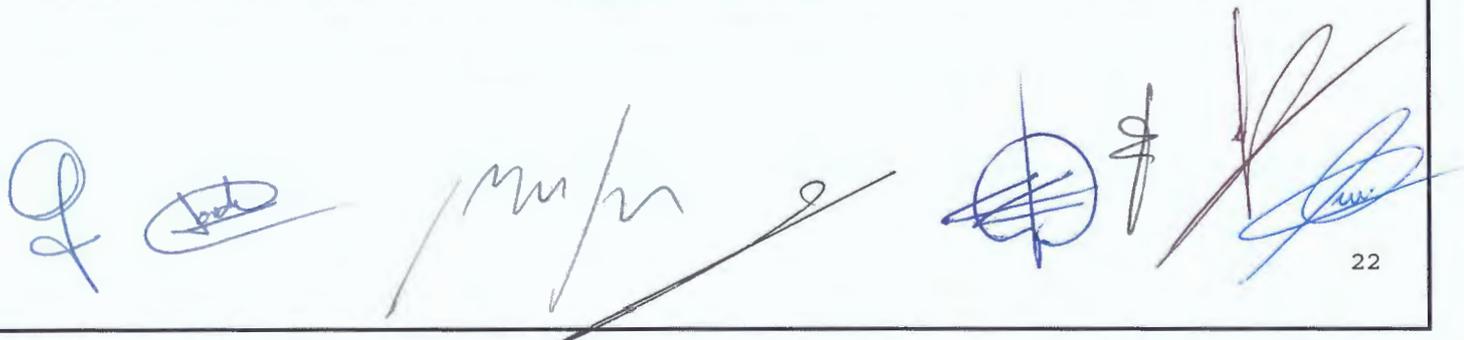
A 31 de diciembre de 2018 y 2017 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

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

No aplicable a la Sociedad.

## 7.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

No existen acciones propias en poder de la Sociedad ni de ningún tercero que obre por cuenta de ésta.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

## **7.6 Otros aspectos**

### 7.6.1 Gastos ampliación de capital

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

### 7.6.2 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 en el momento de ejercicio de los warrants.

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

La valoración de los mencionados servicios ascendió a 25.000 euros y su tratamiento contable se indica en la nota 3.10.

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

Como se ha indicado en nota 2.8 de la memoria abreviada, se han modificado las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 para registrar los mencionados warrants.

### 7.6.3 Otras aportaciones de socios

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

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

Durante el ejercicio 2018, Adequita Capital Ltd ha venido prestando servicios de gestión a la Sociedad. Dichos trabajos de gestión condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de Patrimonio Neto (Otras aportaciones de socios) por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra Otros Ingresos de Explotación (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio, siguiendo la política contable indicada en la nota 3.15.

La valoración de dichos trabajos ha sido la siguiente:

Ejercicio 2018..... 32.860 euros.

#### 7.6.4 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el balance abreviado en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

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.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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.

7.6.5 Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 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:

	Euros
<b>Resultado del ejercicio de la Sociedad</b>	<b>44.853,08</b>
A reserva legal	8.970,61
A dividendo	35.882,47
<b>Total distribuido</b>	<b>44.853,08</b>

El Órgano de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,0284 euros por acción, que, atendiendo al actual número de acciones en circulación, supondría un dividendo total máximo de 35.882,47 euros.

**8.- PASIVOS FINANCIEROS**

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

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

Ejercicio 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 cdto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores por arrend, financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas financieras	1.127.861,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.127.861,40
Deudas con empr. del grupo y as.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a p.	19.997,81	0,00	36.798,40	0,00	0,00	0,00	56.796,21

El epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" que ascendía a 31 de diciembre 2018 a 36.798,40 euros recogía las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos. El epígrafe "Otras deudas financieras" que ascendía a 31 de diciembre 2018 a 1.127.861,40 euros recogía principalmente, el pago aplazado de la compra de los inmuebles Wilson, 48-52 (Terrassa) y Virgen de la Paloma, 49-53 (Sabadell) por importe de 440 miles de euros y 688 miles de euros, respectivamente (Nota 4).

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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 cdto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores por arrend, financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con empr. del grupo y as.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a p.	16.853,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.853,51

## 8.2 Deudas con garantía real

No existen deudas con garantía real.

## 8.3 Impagos de principal e intereses de préstamos

Durante el ejercicio actual no se han producido impagos de principal o intereses de préstamos.

## 9.- SITUACIÓN FISCAL

### 9.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

#### 9.1.1 Impuesto sobre Sociedades

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

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

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 abreviada del ejercicio 2018**

Ejercicio actual:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	44.853,08	44.853,08
Diferencias permanentes:			
Otros	-	(17.567,61)	(17.567,61)
Base imponible (resultado fiscal)	-	27.285,47	27.285,47

Ejercicio anterior:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	(43.001,02)	-	(43.001,02)
Diferencias permanentes:			
Otros	25.000,00	-	25.000,00
Base imponible (resultado fiscal)	(18.001,02)	-	(18.001,02)

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios ha sido de 0,00 euros en el ejercicio actual (0,00 euros en el ejercicio anterior).

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2018 (por 18.001,02 euros a 31 de diciembre de 2017).

**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 2018 y 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

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

**9.2 Otras Informaciones exigidas por la normativa tributaria**

No aplicable a la Sociedad.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**10.- 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:

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

Concepto	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.049,87)

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

Concepto	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(27.285,47)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	0,00

**10.3 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	Fecha del acuerdo de distribución	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	0,00
<b>Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios</b>			<b>0,00</b>

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

**10.4 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	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	0,00
<b>Total dividendos distribuidos con cargo a reservas</b>			<b>0,00</b>

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Valor neto contable al cierre del ejerc. actual	Valor neto contable al cierre del ejerc. anterior
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_08191 Rubí ( Barcelona)	1.062.556,98	0,00
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_08191 Rubí ( Barcelona)	2.167.049,99	0,00
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa ( Barcelona)	1.124.114,13	0,00
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	1.938.463,00	0,00
	<b>Total inmuebles computables</b>	<b>6.292.182,10</b>	<b>0,00</b>

**10.6 Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el período 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 ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	0,00
<b>Total reservas dispuestas</b>			<b>0,00</b>

**11.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**11.1 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:

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual operaciones	Política de precios aplicada	Saldo a fin ejercicio
Adequita Capital Ltd.	Actual	Valoración servicios de gestión (Nota 7.6.3)	32.860,00	De mercado	0,00
	Anterior	Valoración servicios previos a la constitución (Nota 7.6.2)	25.000,00	De mercado	0.00

Los servicios de gestión prestados por Adequita Capital Ltd. se contabilizan como gasto de servicios profesionales contra Patrimonio Neto y Otros Ingresos, todo ello en virtud de la renuncia de Adequita Capital a percibir retribución por los servicios como gestora hasta la salida a bolsa de la Sociedad (Nota 7.6.3 y 3.15), acordada entre las partes en fecha 8 de febrero de 2018.

Al cierre del ejercicio actual no existen saldos de balance generados por operaciones con partes vinculadas.

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

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

Durante los años 2018 y 2017 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

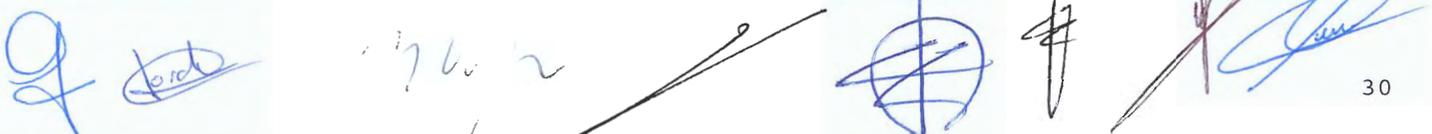
No existen créditos concedidos al personal de alta dirección ni a los miembros del órgano de administración.

No existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación al personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2018 y 2017 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### **12.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN**

Durante el ejercicio actual la Sociedad ha tenido que hacer frente a determinadas reparaciones de los edificios sitos en C/ Verge del Pilar, 9 y en C/Santa Fe, 11, consecuencia de defectos en instalaciones originados con anterioridad a la compra por parte de la Sociedad de dichos edificios.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

Por otra parte, en el edificio sito en C/Santa Fe, 11, de Rubí ha habido que hacer frente a la falta de suministro eléctrico por falta de tramitación de la certificación de la instalación eléctrica por parte del promotor/vendedor del inmueble. Ello ha hecho imposible poder arrendar las viviendas de dicho edificio en el ejercicio 2018 y en los primeros meses de 2019, aún teniendo los contratos de alquiler concertados con potenciales inquilinos.

A raíz de esta situación, la Sociedad ha acordado una indemnización por parte del vendedor del edificio por ambos conceptos, por un importe de 175 mil euros. La Sociedad, en consideración de los derechos legales y contractuales y en vista de la buena marcha de las conversaciones con la contraparte para llegar a una solución amistosa, ha registrado en el ejercicio 2018 un ingreso por indemnización por importe de 89.179 euros, determinado en base al lucro cesante de los alquileres de viviendas que ha sido imposible contratar por falta de suministro eléctrico.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, existe un acuerdo cerrado y firmado por las partes con fecha 17 de julio de 2019.

### **13.- OTRAS INFORMACIONES**

#### **13.1 Número medio de personas empleadas**

No aplicable a la Sociedad, la Sociedad no tiene empleados en 2018 ni ha tenido durante 2017.

#### **13.2 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 período medio de pago a proveedores es como sigue:

Concepto	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores (número de días)	86,39	127,00

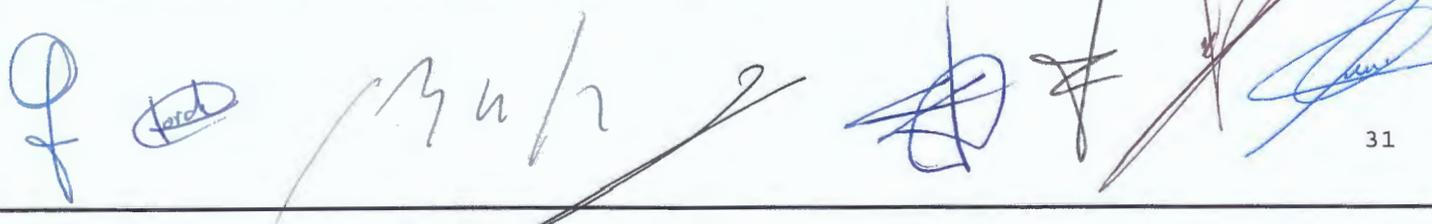
En relación al periodo medio de proveedores (86,39 días), la Dirección y los Administradores analizarán y tomarán las medidas oportunas para adaptar dichos plazos a los requerimientos legales.

#### **13.3 Naturaleza y propósito de negocio de los acuerdos fuera de balance abreviado**

No existen acuerdos fuera de balance abreviado.

#### **13.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional**

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos, ni ingresos o gastos de cuantía o incidencia excepcional, a excepción de lo indicado en la nota 12.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**  
**Memoria abreviada del ejercicio 2018**

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

No existen ni compromisos financieros, ni garantía, ni contingencias que no figuren en balance abreviado. Tampoco existen compromisos en materia de pensiones.

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

No se ha producido circunstancias de importancia relativa significativa tras la fecha de cierre del balance abreviado hasta la fecha de formulación que no estén reflejadas en las cuentas anuales abreviadas.

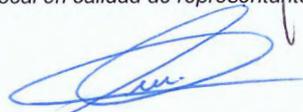
**13.7 Otra información relevante**

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

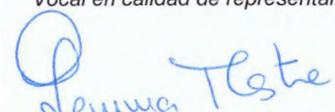
*Cuentas anuales abreviadas que reformula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 2 de septiembre de 2019 (previamente formuladas el 28 de marzo de 2019).*

  
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

  
AL-SARA GRAÑO, JORGE con NIF 46132537B  
Vocal en calidad de representante de PARWING, S.L.

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

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

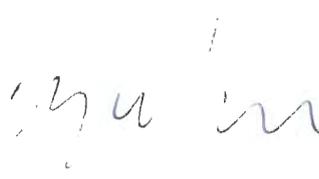
**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**A67077628**

**Memoria abreviada del ejercicio 2018**



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



GRACIA REIG, ALEJANDRO

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

**ANEXO II: REVISIÓN LIMITADA PRIMER SEMESTRE 2019**

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

Informe de revisión limitada de  
estados financieros intermedios  
al 30 de junio de 2019



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Advero Properties SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Advero Properties SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Otras cuestiones

*Informe de gestión intermedio*

El informe de gestión intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfredo Aguilera Sarz

14 de octubre de 2019



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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO  
DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

---

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
Balance intermedio al 30 de junio de 2019  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2019 (*)</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.706.744,99</b>	<b>6.346.237,65</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	4	<b>1.401,55</b>	<b>1.691,05</b>
<b>Inmovilizado material</b>	4	<b>35.842,17</b>	<b>30.471,64</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	4	<b>8.621.356,39</b>	<b>6.292.182,10</b>
Terrenos		3.228.993,04	2.432.955,18
Construcciones		5.437.012,38	3.869.512,19
Amortización Acumulada		(44.649,03)	(10.285,27)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	5	<b>48.144,88</b>	<b>21.892,86</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.742.455,82</b>	<b>1.454.655,56</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>209.441,29</b>	<b>105.543,89</b>
Clientes ventas y prestación de servicios		6.340,00	-
Otros deudores	12	203.101,29	105.543,89
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>1.872,80</b>	<b>1.560,71</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	6	<b>2.531.141,73</b>	<b>1.347.550,96</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.449.200,81</b>	<b>7.800.893,21</b>

(\*) No Auditado

Las notas 1 a 17 describen que forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
Balance intermedio al 30 de junio de 2019  
(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2019 (*)</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.051.132,46</b>	<b>6.616.235,60</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>9.051.132,46</b>	<b>6.616.235,60</b>
<b>Capital social</b>	7	<b>8.146.155,00</b>	<b>6.300.000,00</b>
<b>Prima de emisión</b>	7	<b>853.846,50</b>	<b>300.000,00</b>
<b>Reservas</b>	7	<b>(34.190,85)</b>	<b>(25.616,46)</b>
Reserva legal		8.970,61	-
Reserva voluntaria		(43.161,46)	(25.616,46)
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>		<b>(43.001,02)</b>	<b>(43.001,02)</b>
<b>Otras aportaciones de socios</b>	7 – 11	<b>22.392,00</b>	<b>15.000,00</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	7	<b>80.930,83</b>	<b>44.853,08</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio</b>	7	<b>25.000,00</b>	<b>25.000,00</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.538.434,44</b>	<b>36.798,40</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	8	<b>1.538.434,44</b>	<b>36.798,40</b>
Deudas con entidades de crédito		1.471.841,04	-
Otras deudas a largo plazo		66.593,40	36.798,40
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>859.633,91</b>	<b>1.147.859,21</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>772.995,03</b>	<b>1.127.861,40</b>
Deudas con entidades de crédito	8	55.415,06	-
Otras deudas a corto plazo	8	717.579,97	1.127.861,40
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>86.638,88</b>	<b>19.997,81</b>
Proveedores	8	2,54	148,83
Otros acreedores	8	86.636,34	19.848,98
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>11.449.200,81</b>	<b>7.800.893,21</b>

(\*) No Auditado

Las notas 1 a 17 descripta que forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

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

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

(Expresada en euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA</b>	<b>Notas</b>	<b>1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019(*)</b>	<b>1 de enero de 2018 a 30 de junio de 2018(*)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	11	148.954,51	5.616,50
Otros ingresos de explotación	7, 11	42.053,54	6.708,74
Otros gastos de explotación	11	(151.268,67)	(41.623,05)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	4	(35.470,71)	(1.635,00)
Otros resultados	12	82.628,63	2.753,12
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>86.897,30</b>	<b>(28.179,69)</b>
Ingresos financieros		21,24	-
Gastos financieros		(5.980,33)	(3,63)
Diferencias de cambio		(7,38)	(20,07)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	13	<b>(5.966,47)</b>	<b>(23,70)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>80.930,83</b>	<b>(28.203,39)</b>
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>80.930,83</b>	<b>(28.203,39)</b>

(\*) No Auditado

Las notas 1 a 17 descripta que forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresado en euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019**

CONCEPTO	Nota	1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019 (*)	1 de enero de 2018 a 30 de junio de 2018 (*)
<b>A) Resultado del período</b>	<b>3</b>	<b>80.930,83</b>	<b>(28.203,39)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>80.930,83</b>	<b>(28.203,39)</b>

(\*) No Auditado

Las notas 1 a 17 descripta que forman parte integrante de los estados financieros intermedios

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

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresado en euros)

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

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2018	6.300.000,00	300.000,00	-	(25.616,46)	(43.001,02)	15.000,00	44.853,08	25.000,00	6.616.235,60
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	6.300.000,00	300.000,00	-	(25.616,46)	(43.001,02)	15.000,00	44.853,08	25.000,00	6.616.235,60
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	80.930,83	-	80.930,83
Operaciones con socios o propietarios	1.846.155,00	553.846,50	-	(17.545,00)	-	7.392,00	(35.882,47)	-	2.353.966,03
Aumentos de capital	1.846.155,00	553.846,50	-	(17.545,00)	-	-	-	-	2.382.456,50
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(35.882,47)	-	(35.882,47)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	7.392,00	-	-	7.392,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	8.970,61	-	-	-	(8.970,61)	-	-
C) SALDO FINAL AL 30/06/2019 (*)	8.146.155,00	853.846,50	8.970,61	(43.161,46)	(43.001,02)	22.392,00	(80.930,83)	25.000,00	9.051.132,46

(\*) No Auditado

Las notas 1 a 17 descripta que forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresado en euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
<b>A) SALDO AL 31/12/2017</b>	<b>60.000,00</b>	-	-	<b>(8.048,85)</b>	-	-	<b>(18.001,02)</b>	-	<b>33.950,13</b>
Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2017 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores de ejercicio 2017 y anteriores	-	-	-	-	-	-	(25.000,00)	25.000,00	-
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>60.000,00</b>	-	-	<b>(8.048,85)</b>	-	-	<b>(43.001,02)</b>	<b>25.000,00</b>	<b>33.950,13</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(28.203,39)	-	<b>(28.203,39)</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>4.240.000,00</b>	-	-	<b>(13.456,81)</b>	-	<b>6.881,26</b>	-	-	<b>4.233.424,45</b>
Aumentos de capital	4.240.000,00	-	-	(13.456,81)	-	-	-	-	4.226.543,19
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	6.881,26	-	-	6.881,26
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	<b>(43.001,02)</b>	-	<b>(43.001,02)</b>	-	-
<b>C) SALDO FINAL AL 30/06/2018 (*)</b>	<b>4.300.000,00</b>	-	-	<b>(21.505,66)</b>	<b>(43.001,02)</b>	<b>6.881,26</b>	<b>(28.203,39)</b>	<b>25.000,00</b>	<b>4.239.171,19</b>

(\*) No Auditado

Las notas 1 a 17 describe que forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

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

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresado en euros)

	Nota s	01/01/2019 a 30/06/2019(*)	01/01/2018 a 30/06/2018(*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>80.930,83</b>	<b>(28.203,39)</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>48.829,18</b>	<b>8.539,96</b>
a) Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias (+)	4	35.470,71	1.635,00
d) Imputación de subvenciones (-)	7 y 11	(34.947,00)	(6.708,74)
g) Ingresos financieros (-)	13	(21,24)	-
h) Gastos financieros (+)	13	5.980,33	3,63
i) Diferencias de cambio (+/-)	13	7,38	20,07
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	7	42.339,00	13.590,00
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>(37.575,80)</b>	<b>(-21.856,69)</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(103.897,40)	(-6.360,25)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(312,09)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		66.633,69	(15.496,44)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(12.367,43)</b>	<b>(3,63)</b>
a) Pago de intereses (-)		(5.980,33)	(3,63)
c) Cobro de intereses (+)		21,24	-
e) Otros pagos (cobros)		(6.408,34)	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>79.816,78</b>	<b>(41.523,75)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos de inversiones (-)</b>		<b>(2.395.657,18)</b>	<b>(3.262.224,22)</b>
b) Inmovilizado intangible		-	(1.300,75)
c) Inmovilizado material	4	(6.187,98)	(25.221,39)
d) Inversiones inmobiliarias	4	(2.363.538,05)	(3.228.364,22)
e) Otros activos financieros		(26.252,02)	(7.337,86)
g) Otros activos		320,87	-
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		-	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>		<b>(2.395.657,18)</b>	<b>(3.262.224,22)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>2.382.456,50</b>	<b>4.226.543,19</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		2.382.456,50	4.226.543,19
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.116.974,67</b>	<b>8.420,00</b>
a) Emisión		1.556.974,67	8.420,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	8	1.527.256,10	-
5. Otras deudas (+)		29.718,57	8.420,00
b) Devolución y amortización de		(440.000,00)	-
5. Otras deudas (-)	8	(440.000,00)	-
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		-	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>		<b>3.499.431,17</b>	<b>4.234.963,19</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>			
		<b>1.183.590,77</b>	<b>931.215,22</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	1.347.550,96	43.920,61
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	2.531.141,73	975.135,83

(\*) No Auditado

Las notas 1 a 17 describe que forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

Error al imprimir: Alejandro Viver Ponce  
Secretario Consejo Administracion

---

A -

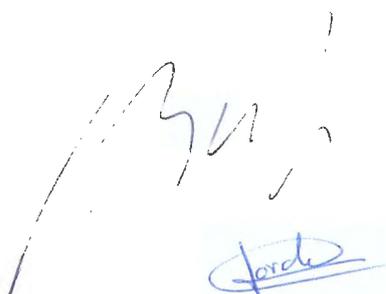
**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**ÍNDICE**

- 01 - CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, ACTIVIDAD Y GRUPO DE PERTENENCIA**
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**
- 03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 04 - INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 05 - ACTIVOS FINANCIEROS**
- 06 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**
- 07 - FONDOS PROPIOS**
- 08 - PASIVOS FINANCIEROS**
- 09 - SITUACIÓN FISCAL**
- 10 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012**
- 11 - INGRESOS Y GASTOS**
- 12 - OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN**
- 13 - RESULTADOS FINANCIEROS**
- 14 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 15 - RETRIBUCIÓN AL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 16 - OTRAS INFORMACIONES**
- 17 - INFORMACIÓN MEDIO AMBIENTE**
- INFORME DE GESTIÓN**



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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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

**1.1 Constitución y domicilio**

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

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

**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.

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.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**1.3 Grupo mercantil de pertenencia**

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

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

**1.4 Moneda funcional y de presentación**

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

**1.5 Régimen SOCIMI**

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

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

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
  
2. **Obligación de inversión.**
  - a. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
  
  - b. Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)

- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, las acciones de la Sociedad aún no cotizan en ningún mercado regulado, no obstante, aún se encuentran dentro del plazo legal de dos años desde la fecha de inscripción en el régimen para cumplir dichos requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
4. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI:s.
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, aún 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.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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

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

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

Los estados financieros intermedios han sido formulados por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación el 2 de septiembre de 2019. Dicho marco normativo es el siguiente:

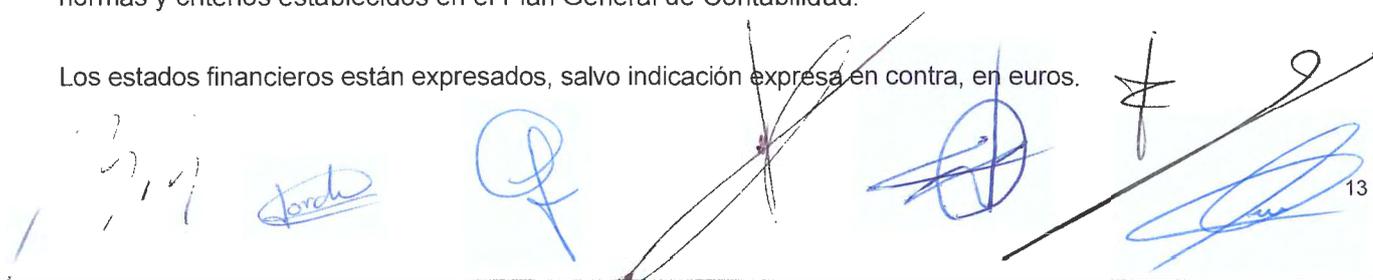
- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad, aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones introducidas al mismo por normativas posteriores, y la adopción sectorial para compañías del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

**2.2 Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios del período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del período, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

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



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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

La Junta General de Accionistas de fecha 7 de octubre de junio de 2019 aprobó las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018.

**2.3 Principios contables aplicados**

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

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

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

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

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

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

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

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.

## ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

### Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 (Expresada en euros)

#### Impuesto sobre beneficios

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

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

#### **2.5 Comparación de la información**

El balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos periodos mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del período anterior para facilitar la comparación con las cifras del período actual. Debe tomarse en consideración que, durante el primer semestre de 2018, la Sociedad solo disponía de un inmueble en propiedad mientras que en el primer semestre de 2019 la Sociedad dispone de 5 inmuebles en propiedad, por lo que los importes no son comparables.

La mención "período actual" de esta memoria intermedia hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 (1 de enero a 30 de junio) y la mención "período anterior" hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 (1 de enero a 30 de junio). La cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, del período actual recoge las partidas de los 6 primeros meses del año 2019 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2018, por lo que ambos periodos son comparables.

Con respecto al balance intermedio, las cifras comparativas se corresponden a los de 31 de diciembre de 2018.

#### **2.6 Elementos recogidos en varias partidas**

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

#### **2.7 Cambios en criterios contables**

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

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**2.8 Empresa en funcionamiento**

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

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

**3.1 Inmovilizado intangible**

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

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

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

**3.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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 Deterioro de 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 2.4.

**3.4 Inversiones inmobiliarias**

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

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

**3.5 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.

**3.6 Activos financieros**

En el balance intermedio, 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller initials, and a signature on the right with the number 17 below it.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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

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

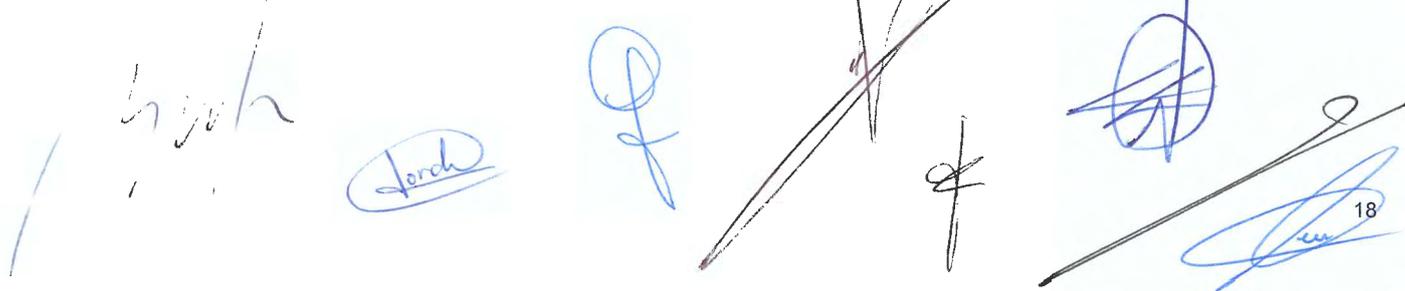
Se resume a continuación el tratamiento contable de los activos financieros que habitualmente afectan a la Sociedad:

**3.6.1 Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

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



Handwritten signatures and scribbles in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a circular scribble, a large diagonal scribble, and a signature on the right.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**3.7 Pasivos financieros**

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

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

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

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

**3.8 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**3.9 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.

**3.10 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 7.6.2) 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.

**3.11 Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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. 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.

### **3.12 Ingresos y gastos**

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

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

#### **Ingresos por concepto de alquiler**

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

### **3.13 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 si bien se estima que la

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Dichas provisiones se cuantifican en el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para su cancelación.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, una o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Salvo que se consideran remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre las mismas en la memoria.

**3.14 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.

**3.15 Subvenciones**

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.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, la Sociedad ha recibido servicios de gestión no remunerados por parte de uno de los accionistas. En este sentido, se ha considerado como subvención el valor razonable de los servicios recibidos, registrando contra patrimonio (otras aportaciones de socios) la parte proporcional equivalente al porcentaje en que dicho accionista participa en la Sociedad, y contra otros ingresos de explotación la parte proporcional equivalente al resto (ver nota 7.6.3).

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)****3.16 Combinaciones de negocios**

No aplicable a la Sociedad.

**3.17 Negocios conjuntos**

No aplicable a la Sociedad.

**3.18 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.

**3.19 Moneda funcional y de presentación de la Sociedad**

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

**4.- INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS****4.1 Movimientos del período**

Los movimientos habidos durante el período actual en el valor bruto y en la amortización acumulada de los bienes registrados en estos epígrafes han sido los siguientes:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	1.754,50	(63,45)	1.754,50	(63,45)	1.691,05
Adiciones / dotaciones	0,00	(289,50)	0,00	(289,50)	(289,50)
Saldo a 30 de junio de 2019	1.754,50	(352,95)	1.754,50	(352,95)	1.401,55

Movimiento del Inmovilizado Material	Instalaciones Técnicas		Mobiliario		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	17.001,60	(427,33)	14.177,77	(280,40)	31.179,37	(707,73)	30.471,64
Adiciones / dotaciones	6.187,98	(608,58)	0,00	(208,87)	6.187,98	(817,45)	5.370,53
Saldo a 30 de junio de 2019	23.189,58	(1.035,91)	14.177,77	(489,27)	37.367,35	(1.525,18)	35.842,17

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

Movimiento de las Inversiones Inmobiliarias	Terrenos		Construcciones			Total			
	Coste	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	2.432.955,18	0,00	3.869.512,19	(10.285,27)	0,00	6.302.467,37	(10.285,27)	0,00	6.292.182,10
Adiciones / dotaciones	796.037,86	0,00	1.567.500,19	(34.363,76)	0,00	2.363.538,05	(34.363,76)	0,00	2.329.174,29
Saldo a 30 de junio de 2019	3.228.993,04	0,00	5.437.012,38	(44.649,03)	0,00	8.666.005,42	(44.649,03)	0,00	8.621.356,39

Durante el período de 6 meses terminados el 30 de junio de 2019 se ha adquirido el inmueble descrito en la nota 10.5 de la memoria intermedia por coste total de 2.281.563,56 euros, incluyendo costes de transacción (ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018: 6.302.467,37 euros).

La Sociedad no mantiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones y mantenimientos.

El 28 de marzo de 2019 la Sociedad constituyó un crédito hipotecario con una entidad financiera, entregando como garantía los edificios sitos en C/ Santa Fe, 9 y C/ Canonge Rodó, 1 bis (ver notas 8 y 10.5).

A 30 de junio de 2019, ni a 31 de diciembre de 2018 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.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

**Arrendamientos operativos - Arrendadora**

A 30 de junio del período 2019 y de 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Menos de un año	200.673,49	41.454,48
Entre uno y cinco años	0,00	0,00
Más de cinco años	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>200.673,49</b>	<b>41.454,48</b>

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)****4.2 Arrendamientos financieros sobre activos no corrientes**

No aplicable a la Sociedad.

**5.- ACTIVOS FINANCIEROS****5.1 Valor en libros de los activos financieros**

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

<b>(Euros)</b>	<b>30 de junio de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas entregables y pagos anticipados	48.144,88	21.892,86
	<b>48.144,88</b>	<b>21.892,86</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Periodificaciones	1.872,80	1.560,71
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6)	2.531.141,73	1.347.550,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	209.441,29	105.543,89
	<b>2.742.455,82</b>	<b>1.454.655,56</b>

**5.2 Movimientos de los activos financieros no corrientes**

Los movimientos del periodo actual y del ejercicio anterior en los activos financieros no corrientes han sido los siguientes:

<b>Créditos, derivados y otros largo plazo</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>
SALDO INICIAL	21.892,86	0,00
(+) Altas	24.577,02	21.892,86
(+) Traspasos y otras variaciones	1.675,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
(-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL</b>	<b>48.144,88</b>	<b>21.892,86</b>

Este epígrafe incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles reflejados en las inversiones inmobiliarias.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son, a fecha 30 de junio de 2019 los siguientes:

A 30 de junio de 2019	Activos financieros						Años posterior es	Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Inversiones financieras a largo plazo: - Depósitos y Fianzas	0,00	32.421,70	11.696,68	0,00	0,00	0,00	4.026,50	48.144,88
	<b>0,00</b>	<b>32.421,70</b>	<b>11.696,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.026,50</b>	<b>48.144,88</b>

**5.3 Activos financieros a valor razonable**

No aplicable a la Sociedad.

**5.4 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

No aplicable a la Sociedad.

**6- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Su detalle se indica a continuación:

	30/06/2019	31/12/2018
Tesorería	2.531.141,73	1.347.550,96

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el período y ejercicio un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene restricciones sobre el efectivo que posee.

**7- FONDOS PROPIOS****7.1 Capital social**

A 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad estaba representado por 1.260.000 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 se produjo una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 28 de junio de 2019, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación 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

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

supuesto la emisión de 369.231 nuevas acciones de 5,00 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 1,5 euros, por un importe total de 1.846.155 euros, resultando un aumento del capital social hasta 8.146.155 euros.

En consecuencia, a 30 de junio de 2019 el capital social está representado por 1.629.231 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron dos ampliaciones de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 13 de febrero de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación 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 848.000 nuevas acciones de 5,00 euros de valor nominal, por un importe total de 4.240.000 euros, resultando un aumento de capital social hasta 4.300.000 euros.
- Con fecha 4 de diciembre de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación 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 400.000 nuevas acciones de 5,00 euros de valor nominal y 0,75 euros de prima de emisión, por un importe total de 2.300.000 euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión hasta 6.300.000 y 300.000 euros, respectivamente.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2018 el capital social está representado por 1.260.000 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 30 de junio de 2019 y a 31 diciembre de 2018, eran las siguientes:

	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>				
Parwing, S.L.	189.446	11,6%	146.512	11,6%
Jorge Vera Suñé	189.446	11,6%	146.512	11,6%
Rimevi, S.L.	184.974	11,4%	146.512	11,6%
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	9,0%	146.512	11,6%
Riuaran, S.L.	117.391	7,2%	117.391	9,3%
Ciganga, S.L.	83.770	5,1%	11.029	0,9%
Adequita Capital Ltd (*)	12.000	0,7%	12.000	1,0%

\* Adicionalmente, Adequita Capital Ltd posee warrants convertibles en acciones de la Sociedad

**7.2 Prima de emisión**

El saldo del epígrafe "Prima de emisión" recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en fecha 28 de junio de 2019 (553.846,50 euros) y la del 4 de diciembre de 2018 (300.000,00 euros).

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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.

**7.3 Reserva legal**

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

A 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

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

No aplicable a la Sociedad.

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

No existen acciones propias en poder de la Sociedad ni de ningún tercero que obre por cuenta de ésta.

**7.6 Otros aspectos**

7.6.1 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.

7.6.2 Warrants Advero 2017

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

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

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

La valoración de los mencionados servicios ascendió a 25.000 euros y su tratamiento contable se indica en la nota 3.10.

En fecha 23 de noviembre de 2017 Adequita Capital Ltd se comprometió a modular el ejercicio de los warrants dado el carácter incipiente de la actividad de Advero en aquel momento. En este sentido, Adequita Capital Ltd se comprometió a que el ejercicio de los warrants nunca supusiera más de un 20% del capital desembolsado por otros accionistas en forma distinta al ejercicio de los mismos. Es decir, hasta que Advero alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital Ltd se comprometió a no ejercitar el 100% de los warrants. Esta restricción dejará de estar vigente en el momento que la Sociedad acuerde la admisión a cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil. Con posterioridad al cierre del periodo, en el marco de la formalización del contrato de gestión entre la Sociedad y Adequita Capital Ltd, esta última renovó el compromiso de ejercicio limitado de los warrants, con efecto durante la vigencia de dicho contrato de gestión, salvo operación societaria que implique un cambio de control en la Sociedad o por acuerdo del consejo de administración.

7.6.3 Otras aportaciones de socios

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

Durante el ejercicio 2018 y durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, Adequita Capital Ltd. ha venido prestando servicios de gestión a la Sociedad. Dichos trabajos de gestión condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de Patrimonio Neto (Otras aportaciones de socios) por el porcentaje que mantiene Adequita Capital Ltd. en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra Otros Ingresos de Explotación (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio, siguiendo la política contable indicada en la nota 3.15.

La valoración de dichos trabajos ha sido la siguiente:

Ejercicio 2018.....	32.860 euros (13.590 euros a 30 de junio de 2018).
Seis primeros meses del ejercicio 2019.....	42.339 euros.

7.6.4 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.

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

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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.

7.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2018

Con fecha 27 de junio de 2019, y previo a la última ampliación de capital, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2018, la cuales no difiere con el resultado reformulado por la Sociedad con fecha 2 de septiembre de 2019:

	Euros
<b>Resultado del ejercicio de la Sociedad</b>	<b>44.853,08</b>
A reserva legal	8.970,61
A dividendo	35.882,47
<b>Total distribuido</b>	<b>44.853,08</b>

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)

Esta distribución corresponde a un dividendo de 0,0284 euros por acción, que, atendiendo al número de acciones en circulación a cierre del ejercicio 2018, supone un dividendo total máximo de 35.882,47 euros. Con fecha 8 de julio de 2019, fueron liquidados los mismos.

**8.- PASIVOS FINANCIEROS**

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

El análisis por categoría de los pasivos financieros, excepto los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

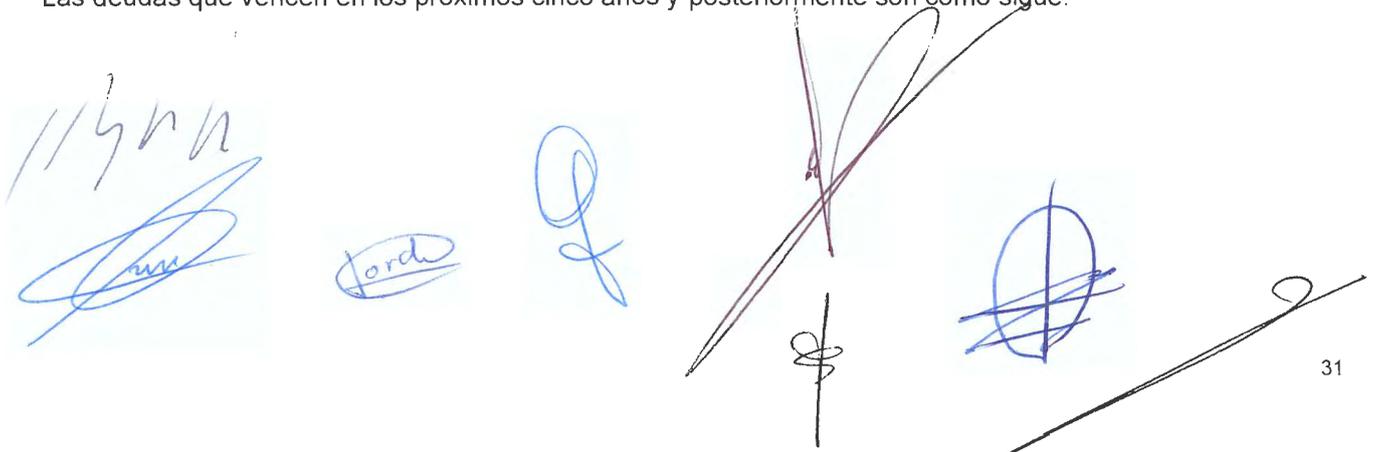
(Euros)	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	1.471.841,04	-
Otras deudas	66.593,40	36.798,40
	<b>1.538.434,44</b>	<b>36.798,40</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	55.415,06	-
Otras deudas	717.579,97	1.127.861,40
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	82.609,20	19.334,03
	<b>855.604,23</b>	<b>1.147.195,43</b>

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

(Euros)	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Proveedores	2,54	148,83
Otros acreeedores	82.606,66	19.185,20
	<b>82.609,20</b>	<b>19.334,03</b>

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

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



Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including the name 'Jordi' in a blue oval.

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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 cdto.	55.415,06	112.589,53	114.976,81	117.414,69	119.904,25	1.019.699,06	1.540.000,00
Acreedores por arrend, financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas financieras	717.579,97	0,00	66.593,40	0,00	0,00	0,00	784.173,37
Deudas con empr. del grupo y as.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar.	86.638,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.638,88

Nota: El nominal del préstamo hipotecario es de 1.540.000 €, en cambio el importe que figura en balance en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" asciende a un total de 1.527.256,10 €, la diferencia entre ambas cifras es de 12.743,90 € que corresponden a los costes de la transacción de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida del préstamo.

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2019 comprende el siguiente préstamo:

Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell el 28 de marzo de 2019, por importe de 1.900.000 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 30 de junio de 2019 asciende a 4.477.902,38 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 8.2.

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: prevista en el mes de octubre, por importe de 360.000 euros.

La amortización del préstamo tiene una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.527.256,10 euros, de los cuales, un importe de 1.471.841,04 euros tiene vencimiento a largo plazo y 55.415,06 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2019 ascienden a 0,00 euros.

El tipo de interés aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se pagan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 se han devengado intereses por importe de 5.980,33 euros.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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

Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que ascendía a 31 de diciembre 2018 a 1.127.861,40 euros recogía principalmente, el pago aplazado de la compra de los inmuebles Wilson, 48-52 (Terrassa) y Virgen de la Paloma, 49-53 (Sabadell) por importe de 440 miles de euros y 688 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, se encuentran recogidas las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos por importe de 66.593,40 euros (36.798,40 euros a 31 de diciembre de 2018).

A 30 de junio de 2019 se encuentran registrados dividendos pendientes de pago por importe de 35.882,47 euros.

En fecha 27 de junio de 2019 se formalizó el pago aplazado de la compra de Wilson, 48-52, quedando pendiente de formalizar, en octubre de 2019, el pago aplazado de Virgen de la Paloma, 49-53.

**8.3 Deudas con garantía real**

Los activos dados en garantía al préstamo concedido por el Banco Sabadell con nominal igual a 1.540.000 euros, son los siguientes:

- Activo de Santa Fe, 9-13
- Activo de Canonge Rodo, 1 Bis
- Cesión de los derechos de cobro de los arrendamientos de Canonge Rodo, 1 Bis en concepto de superposición de garantía

**8.4 Impagos de principal e intereses de préstamos**

Durante el ejercicio actual no se han producido impagos de principal o intereses de préstamos.

**9.- SITUACIÓN FISCAL**

**9.1 Gasto por impuesto sobre beneficios**

**9.1.1 Impuesto sobre Sociedades**

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

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

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

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

Período actual:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
<b>Resultado contable del periodo (antes de impuestos)</b>	-	<b>80.930,83</b>	<b>80.930,83</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Otros	-	(17.545,00)	(17.545,00)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	<b>63.385,83</b>	<b>63.385,83</b>

Período anterior:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
<b>Resultado contable del periodo (antes de impuestos)</b>	-	<b>44.853,08</b>	<b>44.853,08</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Otros	-	(17.567,61)	(17.567,61)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	<b>27.285,47</b>	<b>27.285,47</b>

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios ha sido de 0,00 euros en el ejercicio actual (0,00 euros en el ejercicio anterior).

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas que a 30 de junio de 2019 ascienden a 18.001,02 euros (31 de diciembre de 2018 de 18.001,02 euros).

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

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

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**9.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria**

No aplicable a la Sociedad.

**10.- 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:

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

Concepto	Importe acum. al cierre del período actual
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.049,87)

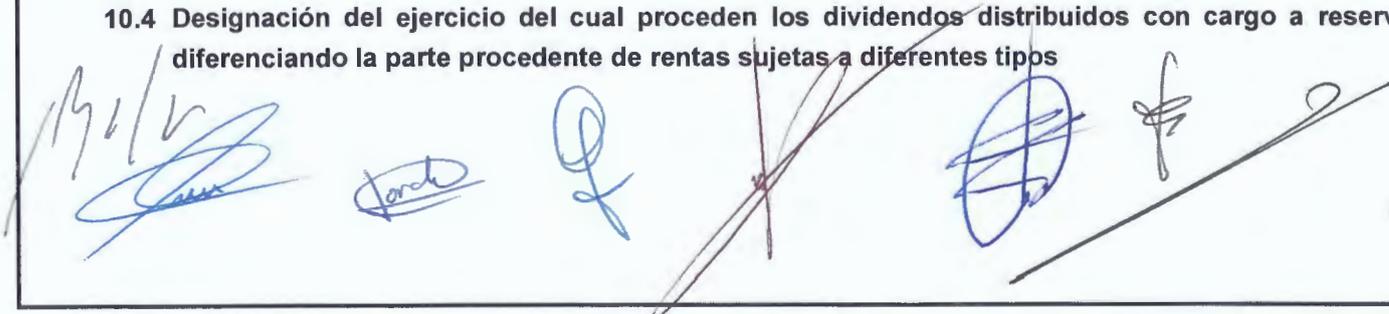
**10.2 Reservas procedentes de ejercicios en que se haya aplicado el régimen fiscal especial, diferenciando por rentas sujetas a diferentes tipos**

Concepto	Importe acum. al cierre del período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(47.396,83)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	0,00

**10.3 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	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	28/06/2019	35.882,47
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	0,00
<b>Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios</b>		<b>35.882,47</b>

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



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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	0,00
<b>Total dividendos distribuidos con cargo a reservas</b>		<b>0,00</b>

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Valor neto contable al cierre del período actual	Valor neto contable al cierre del período anterior
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_08191 Rubí ( Barcelona)	1.056.506,15	1.062.556,98
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_08191 Rubí ( Barcelona)	2.203.921,74	2.167.049,99
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa ( Barcelona)	1.133.430,78	1.124.114,13
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	1.953.517,09	1.938.463,00
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	2.273.980,63	0.00
	<b>Total inmuebles computables</b>	<b>8.621.356,39</b>	<b>6.292.182,10</b>

**10.6 Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el período 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 período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	Reserva legal	2018	0.00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	0,00
<b>Total reservas dispuestas</b>			<b>0.00</b>

**11.- INGRESOS Y GASTOS**

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 30 de junio de 2019 y 2018 es como sigue (en euros):

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019**  
**(Expresada en euros)**

Cifra de negocios	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos por arrendamientos	148.954,51	5.616,50
Ingresos por refacturación de gastos	7.106,54	-
Subvenciones, donaciones y legados	34.947,00	6.708,74
<b>SALDO FINAL</b>	<b>191.008,05</b>	<b>12.325,24</b>

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento, refacturación de gastos incurridos por cuenta de terceros y los trabajos no remunerados llevados a cabo por la sociedad gestora durante ambos períodos (ver nota 7.6.3).

### 11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

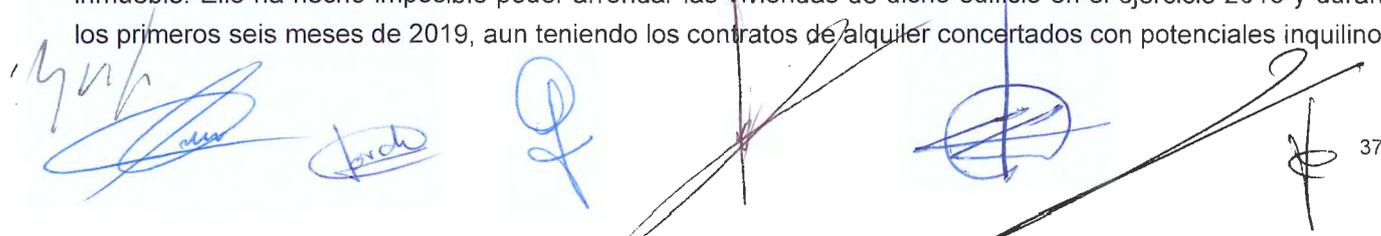
	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Reparaciones y conservación	44.437,45	3,826.19
Servicios profesionales independientes	71.102,72	31,098.11
Primas de seguros	1.341,60	1,551.56
Publicidad, propaganda y RRPP	544,50	1,572.95
Suministros	6.424,49	136.95
Tributos	15.757,11	-
Otros servicios	11.660,80	3,437.29
<b>Total</b>	<b><u>151.268,67</u></b>	<b><u>41.623,05</u></b>

Al no contar la Sociedad con empleados y subcontratar a terceros los servicios profesionales para la gestión de la compañía, se incluyen en "Servicios profesionales independientes" estos contratos. Este epígrafe incluye asimismo el gasto por los servicios llevados a cabo por la sociedad gestora, aunque no remunerados, tal y como se explica en la nota 7.6.3.

### 12.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante el ejercicio actual la Sociedad ha tenido que hacer frente a determinadas reparaciones de los edificios sitios en C/ Verge del Pilar, 7 y en C/Santa Fe, 9, consecuencia de defectos en instalaciones originados con anterioridad a la compra por parte de la Sociedad de dichos edificios.

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



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

A raíz de esta situación, la Sociedad acordó, con fecha 17 de julio de 2019, una indemnización por parte del vendedor del edificio por ambos conceptos, por un importe de 175 mil euros. La Sociedad, en consideración de los derechos legales y contractuales y en vista de la buena marcha de las conversaciones con la contraparte para llegar a una solución amistosa, registró en el segundo semestre del ejercicio 2018 un ingreso por indemnización por importe de 89.179 euros determinado en base al lucro cesante de los alquileres de viviendas que ha sido imposible contratar por falta de suministro eléctrico. Asimismo, la Sociedad ha registrado en los primeros seis meses del ejercicio 2019 un ingreso por indemnización por importe de 82.628,63 euros de los cuales 65.058,03 euros corresponden a lucro cesante y 16.916,60 euros como consecuencia de las reparaciones llevadas a cabo en los edificios anteriormente mencionados.

**13.- RESULTADO FINANCIERO**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>21,24</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(5.980,33)</b>	<b>(3,63)</b>
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>(7,38)</b>	<b>(20,07)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(5.966,47)</b>	<b>(23,70)</b>

Los gastos financieros hacen referencia a los intereses de deudas con entidades de crédito asumidas por la sociedad y explicados en la nota 8.

**14.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****14.1 Información de operaciones con partes vinculadas**

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

Identificación	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual operaciones	Política de precios aplicada	Saldo a fin ejercicio
Adequita Capital Ltd.	Actual	Valoración servicios de gestión (Nota 7.6.3)	42.339,00	De mercado	0,00
	Anterior	Valoración servicios de gestión (Nota 7.6.3)	32.860,00	De mercado	0.00

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.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

Los servicios de gestión prestados por Adequita Capital Ltd se contabilizan como gasto de servicios profesionales contra Patrimonio Neto y Otros Ingresos, todo ello en virtud de la renuncia de Adequita Capital a percibir retribución por los servicios como gestora hasta la salida a mercados de valores de la Sociedad (Nota 7.6.3 y 3.15), acordada entre las partes en fecha 8 de febrero de 2018.

Al cierre del período actual no existen saldos de balance generados por operaciones con partes vinculadas.

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

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

Durante los seis primeros meses del año 2019 ni del 2018 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

Durante los seis primeros meses del año 2019 ni del 2018 no existen créditos concedidos al personal de alta dirección ni a los miembros del órgano de administración.

Durante los seis primeros meses del año 2019 ni del 2018 no existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación al personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del primer semestre del ejercicio 2019 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 2018, los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna por su responsabilidad en este órgano de gobierno, o por cualquier otro concepto.

El consejero Adequita Capital Ltd, presidente y consejero delegado en el periodo, renunció expresamente a retribución en el momento de su nombramiento y hasta la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad.

El gasto asociado a los trabajos realizados por Adequita Capital como sociedad gestora y la subvención contable correspondiente han sido tratados en los estados financieros según se recoge en la nota 7.6.3.

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



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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**16.- OTRAS INFORMACIONES**

**16.1 Número medio de personas empleadas**

No aplicable a la Sociedad. La Sociedad no tiene empleados durante los primeros 6 meses del ejercicio 2019 ni ha tenido durante el ejercicio 2018.

**16.2 Política de gestión de riesgos financieros**

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

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

A 30 de junio de 2019, 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 2018 0%).

- 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 de 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

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.
- Se asume que el valor en libros de las deudas con entidades de crédito se aproxima a su valor razonable, dado que han sido contratadas en una fecha cercana al cierre del periodo intermedio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

No existen acuerdos fuera de balance.

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

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos, ni ingresos o gastos de cuantía o incidencia excepcional, a excepción de lo indicado en la nota 12.

**16.5 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.

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

La Junta General de Accionistas celebrada en fecha 27 de junio de 2019 aprobó, entre otros, el inicio de los trámites necesarios para la incorporación de las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los estados financieros del segundo semestre del ejercicio recogerán los costes asociados a la contratación de asesores a tal fin.

Durante la última semana de julio de 2019 ha quedado resuelta la falta de suministro eléctrico en C/ Santa Fe, 9, lo que ha permitido en los días posteriores la total comercialización del edificio.

**16.7 Otra información relevante**

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

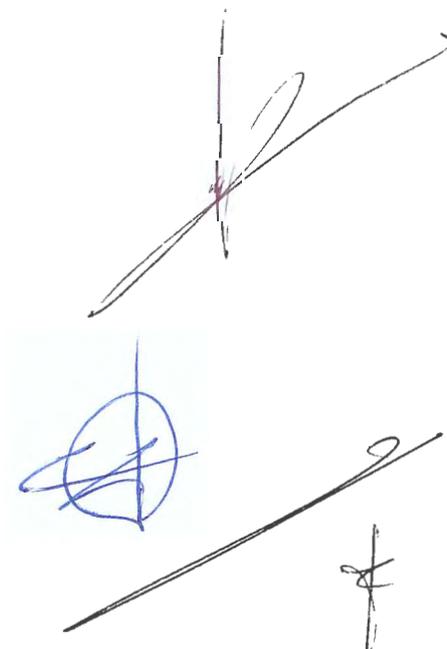
ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

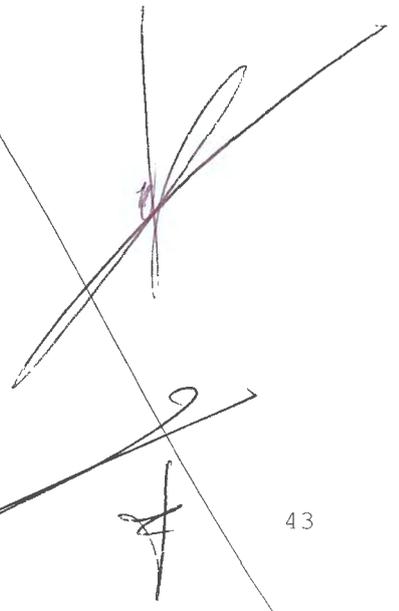
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)

17.- INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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



Erro al imprimir: Alejandro Vives Ponce  
Secretario Consejo Administracion



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

**Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019**  
**(Expresada en euros)**

**1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

Advero Properties Socimi, S.A. ("ADVERO") es una sociedad española, constituida el 17 de agosto de 2017 cuya actividad principal es la adquisición y promoción de activos residenciales de naturaleza urbana para su arrendamiento.

ADVERO concentra su interés inversor en zonas de renta media/media-baja, a fin de favorecer la oferta residencial de alquiler para aquellos estratos de población que se han venido reincorporando al mercado laboral tras la crisis financiera de 2008 pero encuentran dificultad para acceso a crédito para la adquisición de vivienda. Asimismo, ADVERO realiza una gestión socialmente responsable en la renovación de los contratos de alquiler, dando prioridad a la permanencia de sus residentes y adecuando las rentas a niveles de mercado de manera paulatina.

ADVERO invierte exclusivamente en activos residenciales, aunque estos puedan llevar esporádicamente asociadas entidades de otra índole (como locales comerciales), en localizaciones periféricas, pero bien comunicadas con el centro de grandes ciudades españolas, así como en otras ciudades con suficiente área de influencia.

ADVERO inició su plan de adquisición de activos en abril de 2018 y a cierre de junio de 2019 cuenta con cinco inmuebles completos compuestos por 76 viviendas, 66 plazas de garaje y 20 trasteros. Los inmuebles están situados en tres ciudades diferentes de la provincia de Barcelona (Terrassa, Rubí y Sabadell).

Ubicación	Entidades
c/ Mare de Deu del Pilar, Rubí	7 viviendas 7 garajes
c/ Santa Fe, Rubí	19 viviendas 19 garajes
c/ Wilson, Terrassa	11 viviendas 7 garajes
c/ Virgen de la Paloma, Sabadell	14 viviendas 15 garajes 5 trasteros
c/ Canonge Rodó, Terrassa	25 viviendas 18 garajes 15 trasteros
<b>Total</b>	<b>76 viviendas</b> <b>66 garajes</b> <b>20 trasteros</b>

A 30 de junio de 2019, ADVERO contaba con un capital social de 8.146.155 euros, representado por 1.629.231 acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas.

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

**A67077628**

**Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

Adicionalmente, la Sociedad emitió en el momento de su constitución 2 millones de warrants, que fueron íntegramente suscritos por Adequita Capital Ltd, sociedad promotora y gestora de ADVERO. Dichos warrants dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción a su valor nominal, con vencimiento en 2024. Adequita Capital mantiene un compromiso de no suscripción de estos warrants por encima del 20% del capital social.

## **2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO**

### **a) Entorno económico**

Según Eurostat, en 2017, en España, el 23,3% de las personas vivían en una vivienda alquilada, frente al 19,4% que lo hacía en 2007. Este crecimiento de la demanda en alquiler en los últimos años se ha producido principalmente entre los jóvenes, y se espera que continúe en los próximos años por varios factores. Por un lado, el cambio de mentalidad y falta de arraigo respecto a la inclinación tradicional de España por la vivienda de propiedad, y, por otro, la disminución de los salarios y el endurecimiento de las condiciones para obtener financiación, lo que ha dificultado el acceso a crédito. Todo ello unido a las continuas ayudas por parte del Gobierno (como el Plan de Vivienda 2018-2021), que se espera 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. Durante el primer trimestre de 2019, estos han crecido un 7,1% respecto el año anterior, con una media de hasta los 11,0 euros al mes el metro cuadrado. Este comportamiento se da en todas las comunidades autónomas a excepción de Baleares, donde en 2018 se registró el mayor incremento interanual (+12,1%).

Focalizando en las ciudades donde ADVERO tiene inmuebles en propiedad, no existe una oferta importante de viviendas en alquiler y la competencia existente consiste principalmente en viviendas de particulares que se ofrecen directamente o a través de una o varias agencias. Además, cabe señalar que los inmuebles de ADVERO tienen una antigüedad media de nueve años, lo cual suma interés a la demanda.



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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)

b) Información económico-financiera

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	Evol.	1S 2019	1S 2018
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2551,9%</b>	<b>148.955</b>	<b>5.617</b>
Otros ingresos de explotación	526,8%	42.054	6.709
Otros gastos de explotación	263,4%	-151.269	-41.623
Amortización del inmovilizado	2069,5%	-35.471	-1.635
Otros resultados	2901,3%	82.629	2.753
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-408,4%</b>	<b>86.898</b>	<b>-28.180</b>
Ingresos financieros		21	-
Gastos financieros		-5.981	-4
Diferencias de cambio	-65,0%	-7	-20
<b>Resultado financiero</b>	<b>24758,3%</b>	<b>-5.967</b>	<b>-24</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-387,0%</b>	<b>80.931</b>	<b>-28.203</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-387,0%</b>	<b>80.931</b>	<b>-28.203</b>

ADVERO inició su actividad en febrero de 2018, con la primera ampliación de capital que permitió financiar la adquisición de los dos primeros activos en abril de ese mismo año. La cifra de negocios del primer semestre de 2018 refleja los ingresos de la puesta en explotación de uno de dichos activos en el mes de mayo, incluyendo por tanto únicamente la actividad de dos meses, por un importe total de 5.617 euros.

En comparativa, la cuenta de explotación a cierre de junio de 2019 recoge las rentas de cuatro de los cinco activos en cartera de ADVERO, con una cifra de negocios de 148.955 euros.

La compañía cerró el primer semestre de 2019 con un resultado de explotación de 86.697 euros, frente a un resultado negativo de 28.180 euros en junio de 2018.

Contribuyó a la positiva evolución del resultado de explotación la indemnización percibida por ADVERO del vendedor del segundo inmueble adquirido en abril de 2018, que no pudo entrar en explotación hasta agosto de 2019 por tener pendiente la finalización de gestiones administrativas para el alta del suministro eléctrico. La sociedad vendedora del inmueble indemnizó a ADVERO por los ingresos no obtenidos durante dichos meses, que se prorratearon a lo largo del periodo afectado, representando, en el primer semestre de 2019, 82.629 euros que quedaron contabilizados como "Otros resultados".

Los gastos de explotación de la compañía, que incluyen la totalidad de los costes operativos de ADVERO en lo relativo tanto al mantenimiento ordinario y extraordinario de los inmuebles, como los gastos corporativos, pasaron de 41.623 euros a 151.269, vinculados principalmente a la explotación de cuatro activos a cierre de junio de 2019, frente a un único activo en junio de 2018.

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

**A67077628**

**Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

Hasta la fecha, ADVERO organiza la totalidad de su gestión a través de la subcontratación de servicios a terceras firmas profesionales. De esta forma, la compañía 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.

A fecha de este Informe de Gestión, la compañía no contaba con personal directo en plantilla.

En el caso de Adequita Capital, sociedad gestora de ADVERO, en el momento de su nombramiento como presidente/consejero delegado, y por su condición asimismo de accionista, ésta renunció a percibir retribución hasta la admisión de las acciones de la compañía a cotización.

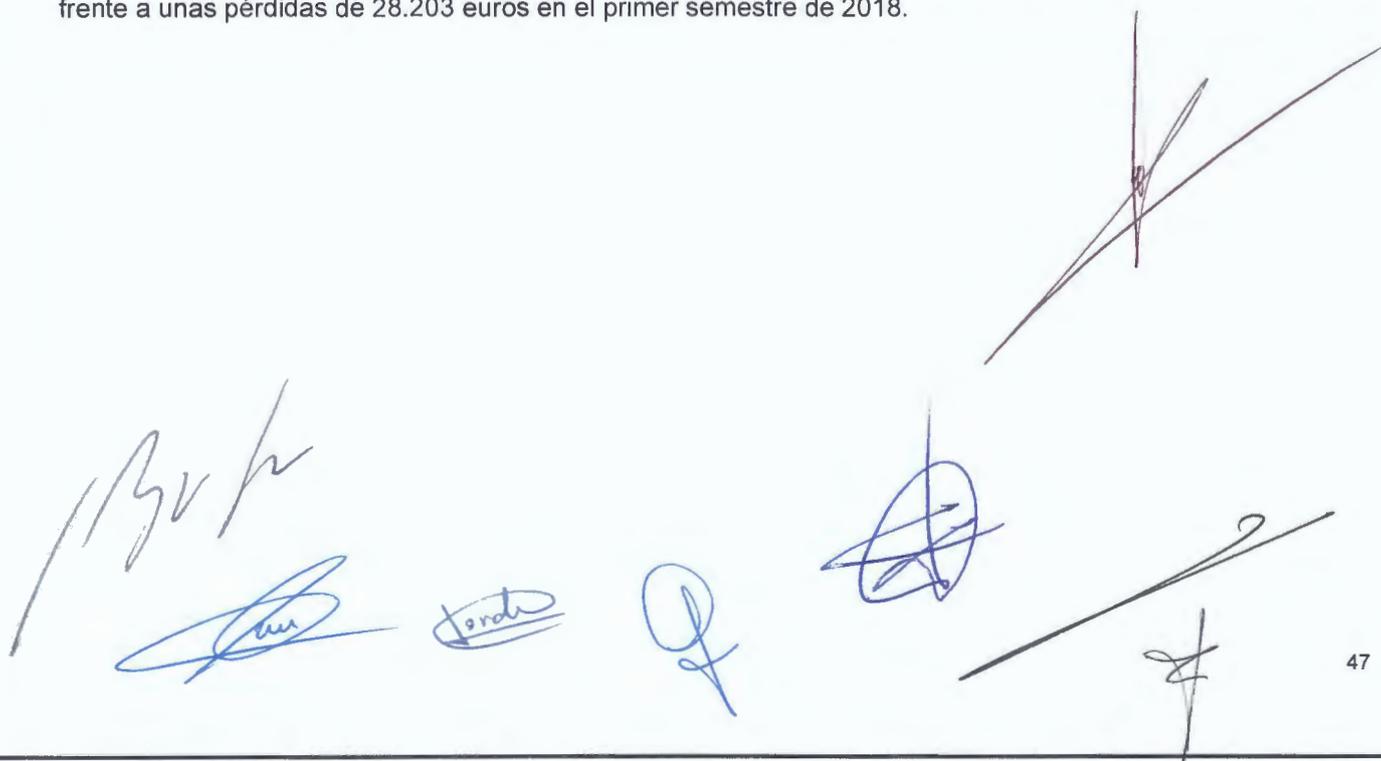
Los servicios de gestión prestados por Adequita Capital a ADVERO y condonados por la sociedad se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad 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.

Dichos gastos se contabilizaron en el primer semestre de 2018 por 6.709 euros como ingreso y 13.590 como gasto de explotación, y por 34.947 euros como ingreso y 42.339 euros como gasto de explotación en el primer semestre de 2019.

Las amortizaciones también evolucionaron paralelamente a la comercialización de las viviendas, representando 1.635 euros en el primer semestre de 2018 y 35.471 en el mismo periodo de 2019.

En el marco de las nuevas adquisiciones de activos realizadas entre el último trimestre de 2018 y el primer trimestre de 2019, ADVERO constituyó un primer crédito hipotecario con una entidad financiera en marzo de 2019, lo que explica la presencia de gastos financieros por importe de 5.959 euros en el primer semestre de este ejercicio.

Con todo lo expuesto, la compañía cerró el primer semestre de 2019 con un beneficio neto de 80.931 euros, frente a unas pérdidas de 28.203 euros en el primer semestre de 2018.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, a signature that appears to be 'Luis', and a signature that appears to be 'Luis'. There is also a large, stylized signature in red ink at the top right of the signature area.

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

**A67077628**

**Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**3. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN**

**a) Activo**

ACTIVO (en euros)	Evol. '18-'19	30/6/2019	31/12/2018
<b>Activo no corriente</b>	<b>37,2%</b>	<b>8.706.745</b>	<b>6.346.238</b>
Inmovilizado intangible	-17,1%	1.402	1.691
Inmovilizado material	17,6%	35.842	30.472
Inversiones inmobiliarias	37,0%	8.621.356	6.292.182
Inversiones financieras a largo plazo	119,9%	48.145	21.893
<b>Activo corriente</b>	<b>88,5%</b>	<b>2.742.456</b>	<b>1.454.656</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	98,4%	209.441	105.544
Clientes ventas y otras cuentas a cobrar	-	6.340	-
Otros deudores	92,4%	203.101	105.544
Periodificaciones a corto plazo	20,0%	1.873	1.561
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	87,8%	2.531.142	1.347.551
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>46,8%</b>	<b>11.449.201</b>	<b>7.800.894</b>

La evolución del Activo del balance de situación de ADVERO entre el 31 de diciembre de 2018 y el 30 de junio de 2019 presenta, como datos más relevantes:

- La incorporación del quinto inmueble en "Inversiones inmobiliarias", adquirido el 28 de marzo de 2019. ADVERO incorporó sus dos primeros activos, situados en el municipio de Rubí (Barcelona) en abril de 2018, por un importe total de adquisición de 3,27 millones de euros. En octubre de 2018 la Sociedad adquirió su tercer activo, en Terrassa (Barcelona), por un importe total de 1,14 millones de euros. El cuarto activo, en Sabadell (Barcelona), fue incorporado en el mes de diciembre de ese mismo año por un importe de 1,97 millones de euros. En marzo de 2019 ADVERO adquirió su quinto y último activo hasta la fecha, en Terrassa (Barcelona), por un importe total de 2,28 millones de euros.
- La partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye principalmente la provisión de la indemnización a percibir en relación con el segundo activo adquirido en abril de 2018, y que quedó formalizada en julio de 2019 por un importe total de 175.000 euros.
- El incremento del "Efectivo" por el efecto de la ampliación de capital realizada en el mes de junio.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)

b) Patrimonio neto y Pasivo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (en euros)	Evol. '18-'19	30/6/2019	31/12/2018
<b>Patrimonio neto</b>	<b>36,8%</b>	<b>9.051.132</b>	<b>6.616.236</b>
Capital	29,3%	8.146.155	6.300.000
Prima de emisión	184,6%	853.847	300.000
Reservas	33,5%	-34.191	-25.616
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,0%	-43.001	-43.001
Resultado del ejercicio	80,4%	80.931	44.853
Otras aportaciones de accionistas	49,3%	22.392	15.000
Otros instrumentos de patrimonio	0%	25.000	25.000
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>4080,8%</b>	<b>1.538.434</b>	<b>36.798</b>
Deudas a largo plazo	4080,8%	1.538.434	36.798
Deudas con entidades de crédito	-	1.471.841	-
Otras deudas a largo plazo	81,0%	66.593	36.798
<b>Pasivo corriente</b>	<b>-25,1%</b>	<b>859.634</b>	<b>1.147.859</b>
Deudas a corto plazo	-31,5%	772.995	1.127.861
Deudas con entidades de crédito	-	55.415	-
Otras deudas a corto plazo	-36,4%	717.580	1.127.861
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	333,2%	86.639	19.998
Proveedores	-98,0%	3	149
Otros acreedores	336,5%	86.636	19.849
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>46,8%</b>	<b>11.449.201</b>	<b>7.800.893</b>

La evolución del Patrimonio neto y Pasivo del balance de situación de ADVERO entre el 31 de diciembre de 2018 y el 30 de junio de 2019 presenta, como datos más relevantes:

- El último incremento de capital llevado a cabo el 28 de junio de 2019. ADVERO ha realizado tres ampliaciones de capital desde su constitución: a cierre de 2017 se habían aportado recursos por un importe total de 60.000 euros de capital social; a cierre de 2018 el capital de la Sociedad más la prima de emisión de acciones se situó en 6,6 millones de euros y a cierre del primer semestre de 2019 alcanzó los 9,0 millones de euros.
- Durante los ejercicios 2018 y 2019, Adequita Capital ha venido prestando servicios de gestión a la Sociedad, no retribuidos, por decisión propia tras su renuncia a ello hasta el inicio de cotización de ADVERO en un mercado de capitales. Dichos trabajos condonados por la sociedad gestora se contabilizan al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2019 en gastos de explotación del ejercicio, con abono a:

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

**A67077628**

**Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

- a) Una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad
  - b) "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.
- La cuenta de patrimonio "Otros instrumentos de patrimonio" recoge el valor de la emisión de warrants suscritos por Adequita Capital en el momento de constitución de ADVERO.
  - Bajo el epígrafe del pasivo no corriente "Deudas a largo plazo" al 30 de junio de 2019, la parte dispuesta del crédito hipotecario constituido en el mes de marzo de 2019 para la cofinanciación de nuevas adquisiciones de activos. ADVERO constituyó dicho crédito en el mes de marzo de 2019, por un importe total de 1,9 millones de euros, a disponer en tres tramos diferentes, y garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Santa Fe (Rubí) y Canonge Rodó (Terrassa). A cierre del primer semestre de 2019, la Sociedad había dispuesto un total de 1,440 millones de euros, teniendo prevista la disposición del último tramo en octubre de este ejercicio.
  - Bajo el epígrafe del pasivo corriente "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2019, los pagos aplazados de la adquisición de los activos en Wilson (Terrassa) y V. Paloma (Sabadell) adquiridos en el último trimestre de 2018, con vencimiento en junio y octubre de 2019 respectivamente. Ambos activos se adquirieron con un pago inicial del 60% de su coste total y un pago aplazado del 40%.
  - Los préstamos se han valorado por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada), más los costes de transacción. Los créditos comerciales a cobrar a corto plazo y sin intereses explícitos se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulte significativo. A posteriori, se valoran por su coste amortizado, que es el resultado de su valoración inicial, menos los reembolsos de principal producidos, más los intereses devengados y menos cualquier reducción por deterioro. Los intereses devengados durante el ejercicio, calculados en base al método del tipo de interés efectivo, se registran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**c) Exposición al riesgo de impago de la deuda**

A 30 de junio de 2019 la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 1,5 millones de euros, con un tipo de interés fijo de 2,1%, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias.

A la fecha de este documento, la Sociedad tiene cinco inmuebles en cartera totalmente operativos, de los cuales dos de ellos actúan como garantía hipotecaria.

En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, y a su gestión de riesgos, la deuda financiera neta no supera en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value), lo que limita significativamente el riesgo de desequilibrio entre el coste financiero de la Sociedad y el valor de sus activos.

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

**A67077628**

**Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

**4. INFORMACIÓN BURSTÁTIL**

**a) Admisión de las acciones a cotización**

Con fecha de 14 de febrero de 2018, y con efecto sobre el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2018 y siguientes, ADVERO comunicó a la delegación de la agencia estatal tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

A fin de cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 4 de la Ley 11/2009 del 26 de octubre, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de ADVERO celebrada el 27 de junio de 2019 acordó solicitar la incorporación en el MAB SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social, proceso que se estima quede finalizado en el último trimestre de 2019.

A la fecha de este Informe de Gestión, el capital social de ADVERO estaba constituido por 8.146.155 euros, representado por 1.629.231 acciones, totalmente suscritas y desembolsadas, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

**b) Autocartera**

A cierre de 30 de junio de 2019, la Sociedad no tiene acciones propias en autocartera.

**5. EXPECTATIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE Y EJERCICIOS FUTUROS**

La Sociedad ha elaborado un plan de negocio a tres años, fundamentado en hipótesis conservadoras sobre la premisa de nuevas inversiones materializadas únicamente con los recursos financieros con los que a fecha 30 de junio contaba la compañía más deuda financiera por importes que no superen en ningún caso el 30% del valor de sus activos en cartera.

En este sentido, a cierre de junio de 2019, los activos de ADVERO contaban con un valor de mercado de 13,6 millones de euros, y la Sociedad mantenía un nivel de deuda total de 1,5 millones de euros y una caja de 2,5 millones de euros. Teniendo en cuenta el efectivo actual y un ratio LTV por debajo del 30%, se estima que ADVERO podría asumir 4,35 millones de euros adicionales de deuda para nuevas inversiones, lo que permitiría a la Sociedad adquirir nuevos activos por valor de hasta 6,1 millones de euros.

La Sociedad estima cerrar 2019 con una cifra de negocios de 0,48 millones de euros, que se estima evolucione positivamente a lo largo de 2020 por la optimización de los contratos de alquiler, así como por la potencial incorporación de nuevos activos.

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

**A67077628**

**Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)**

En paralelo, se espera que la ampliación de la cartera inmobiliaria de ADVERO en condiciones similares a las materializadas hasta la fecha seguirá reforzando los ratios de solvencia de la Sociedad y la generación de valor para sus accionistas.

**6. POTENCIALES RIESGOS DEL NEGOCIO**

Dada la naturaleza de su actividad, ADVERO se encuentra expuesta a una serie de riesgos propios del negocio, entre los cuales podríamos encontrar:

**a) Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: oscilación de precios y demanda**

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.

**b) Riesgo de impago y ocupación ilegal de los inmuebles**

La actividad de Advero 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.

**c) Riesgo de disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados**

No se puede garantizar que Advero identifique 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.

**d) Riesgo de cambios normativos**

Advero está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. 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 Advero a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles.

**7. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Advero 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 el presente informe de gestión respecto a la información de cuestiones medioambientales.

**8. 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 estándares. Para ello, Advero llega a acuerdos con empresas cuyo negocio se basa en la provisión de estos

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
(Expresada en euros)

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.

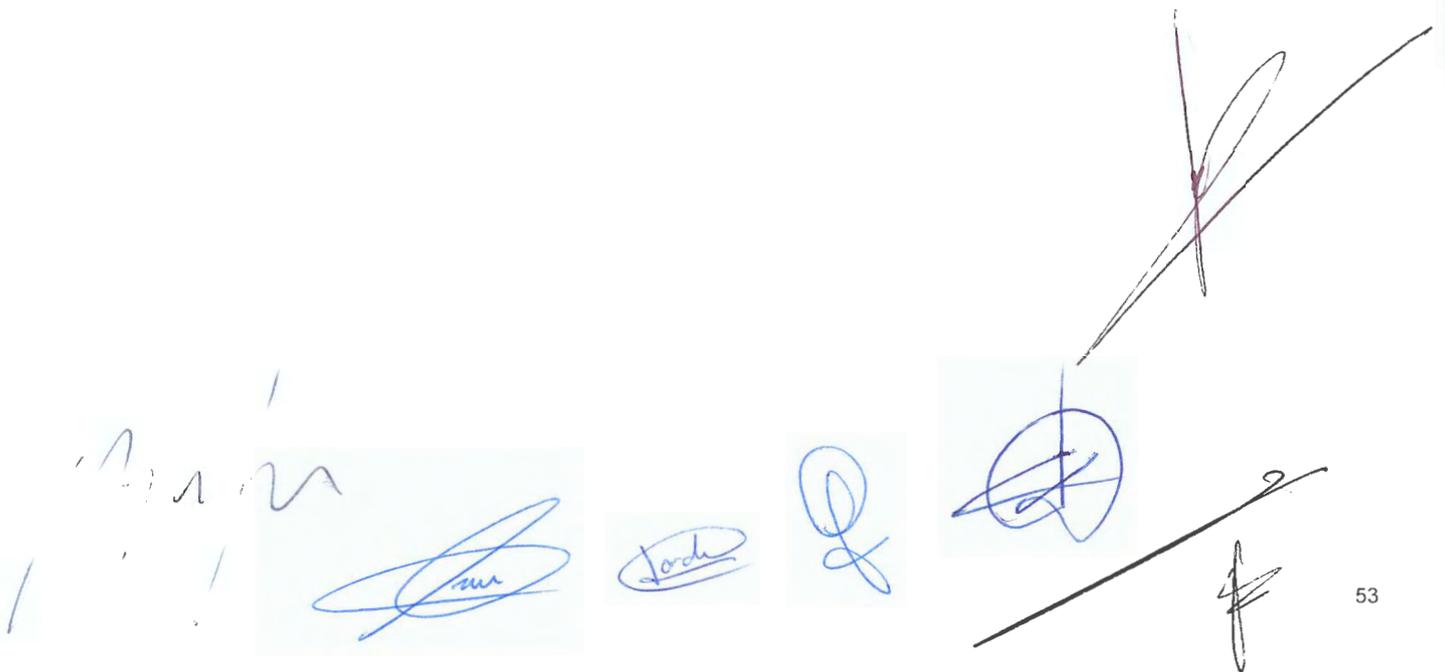
**9. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

**a) Acontecimientos relativos al negocio**

Tras el cierre de junio de 2019, se ha producido como acontecimiento de negocio relevante el inicio de explotación del inmueble de Santa Fe (Rubí), que con 19 viviendas de un total de 76 unidades en ADVERO, es el segundo inmueble más grande de la cartera. A la fecha de este documento, están ya formalizados la totalidad de los contratos de alquiler, que aportarán unos ingresos totales estimados en el segundo semestre del ejercicio de 65.000 euros, por comparación con los 148.955 euros a cierre de junio de 2019.

**b) Acontecimientos relativos al patrimonio de la Sociedad**

No se han producido cambios en el patrimonio de la Sociedad tras el cierre del periodo.

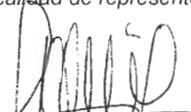


The bottom of the page contains several handwritten signatures. On the left, there are two blue ink signatures. In the center, there is a blue ink signature that appears to be 'Lorena'. To its right is another blue ink signature. Further right is a blue ink signature that looks like 'Lorena' again. On the far right, there is a large, stylized black ink signature that spans across the top right corner of the signature area. Below this large signature is another black ink signature.

Estados financieros intermedios e informe de gestión que formula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 2 de septiembre de 2019.



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



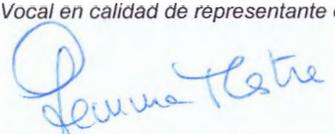
FOLCH RAMOS, GLORIA con NIF 46342952E  
Vocal en calidad de representante de ADEQUITA CAPITAL LIMITED



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



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



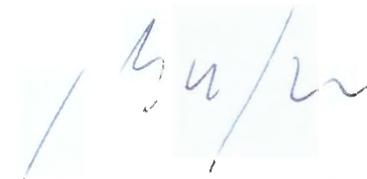
MESTRE RIBOT, GEMMA con NIF 46119460K  
Vocal en calidad de representante de RIMEVI, S.L.



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



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



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

**ANEXO III: COMUNICACIÓN AEAT**

**A LA DELEGACION PROVINCIAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
ADMINISTRACION DE BARCEONA**

D. Francisco Javier Adserà Gebelli, provisto de D.N.I. número 39669405-V, actuando en representación de la sociedad ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.U., provista de C.I.F. número A-67077628 y con domicilio en Barcelona, C/Iradier nº21, comparece y como mejor proceda en Derecho

**EXPONE**

**PRIMERO.-** Que en fecha 1 de febrero de 2018, el Accionista Único de la sociedad ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.U., (en adelante la “Compañía”), adoptó la decisión de aplicar el régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a la Compañía (en adelante “SOCIMI”) y a proceder a comunicar dicha decisión a la Delegación Estatal de la Agencia Tributaria, de conformidad con lo establecido por el art. 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, tal y como modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante “Ley Reguladora de las SOCIMI”).

**SEGUNDO.-** Que por medio de la presente, la Compañía comunica el ejercicio de la opción por el régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, previsto en la Ley Reguladora de las SOCIMI, a partir del ejercicio fiscal que se inicia en fecha 1 de enero de 2018.

**TERCERO.-** Que, tal y como dispone la Disposición Transitoria Primera de la Ley reguladora de las SOCIMI, los requisitos que debe cumplir una sociedad para que pueda serle de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI, esto es, los requisitos en cuanto al objeto social (art.2), los requisitos de inversión (art.3), la obligación de negociación en mercado regular (art.4) y los requisitos respecto al capital social y denominación de la sociedad (art.5), deberán cumplirse como máximo dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

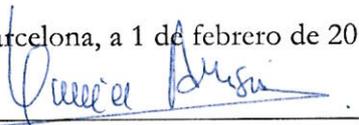
**CUARTO. -** Que, habida cuenta de todo lo anterior, es interés de la Compañía representada que le sea de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI, para así poder empezar a operar en el sector inmobiliario, cumplir con los requisitos exigidos por la ley, y a su vez, poder beneficiarse de dicho régimen fiscal especial.

Por todo lo cual,

**SOLICITA**

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, y por cumplido el trámite de comunicación de la opción por el régimen fiscal especial previsto en el artículo 8 y siguientes de la Ley Reguladora de las SOCIMI, a los efectos oportunos.

En Barcelona, a 1 de febrero de 2018.



D. Francisco Javier Adserà Gebelli  
**Accionista Único**

**DELEGACION PROVINCIAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN  
TRIBUTARIA  
ADMINISTRACIÓN DE BARCELONA** Plaça del Dr. Letamendi, 13, 08007 Barcelona

YO, JAVIER GARCIA RUIZ, Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, con residencia en Barcelona, DOY FE: Que, a mi juicio, la firma que antecede pertenece a DON FRANCISCO JAVIER ADSERA GEBELLI por ser de mi conocida. Libro Indicador. Sección 2ª. Asiento número 441. En Barcelona a catorce de febrero de dos mil dieciocho.



D. FRANCISCO JAVIER ADSEÀ GEBELLI, Administrador Único de la mercantil **ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**, con domicilio social en Barcelona, C/ Iradier 21, 08017, y provisto de C.I.F. número A-67077628.

## **C E R T I F I C A**

A todos los efectos legalmente procedentes, y con respecto a las decisiones adoptadas por el Accionista Único de dicha Compañía, ADEQUITA CAPITAL LIMITED, titular del 100% de las acciones de la Compañía, que en el Acta de su razón constan los particulares siguientes:

1.- La toma de decisiones del Accionista Único, en ejercicio de las competencias de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, tuvo lugar en el domicilio social del Accionista Único, esto es, en Londres W1K 6LX (Reino Unido), 20 North Audley St, 5th floor., el 1 de Febrero de 2018.

2.- Fueron adoptados por el Accionista Único las siguientes,

### **DECISIONES**

#### **“Primera.- APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRIBUTARIO PREVISTO PARA LOS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS DE INVERSION EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y COMUNICACIÓN A LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA**

El Accionista Único de la Compañía adopta la decisión de que ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.U., se acoja al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante “Ley reguladora de las SOCIMI”), en cuanto a la aplicación del Impuesto de Sociedades.

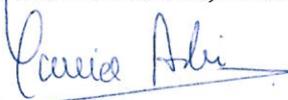
De conformidad con el artículo 8 de la Ley reguladora de las SOCIMI, la opción por este régimen fiscal debe comunicarse a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria y será de aplicación en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación.

A tales efectos, el Accionista Único aprueba proceder a comunicar el presente acuerdo a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria, a fin de que el régimen fiscal especial para sociedades SOCIMI sea de aplicación a la Compañía en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio 2018 y sucesivos periodos impositivos.

#### **Segunda.- DELEGACIÓN DE FACULTADES**

El Accionista Único decide facultar al Consejo de Administración, así como a cualquier apoderado de la Compañía con facultades suficientes para la elevación a público de acuerdos sociales, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Compañía pueda formalizar los precedentes acuerdos, y a tal fin otorgar y suscribir cuantos documentos públicos o privados fueren necesarios, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios”.

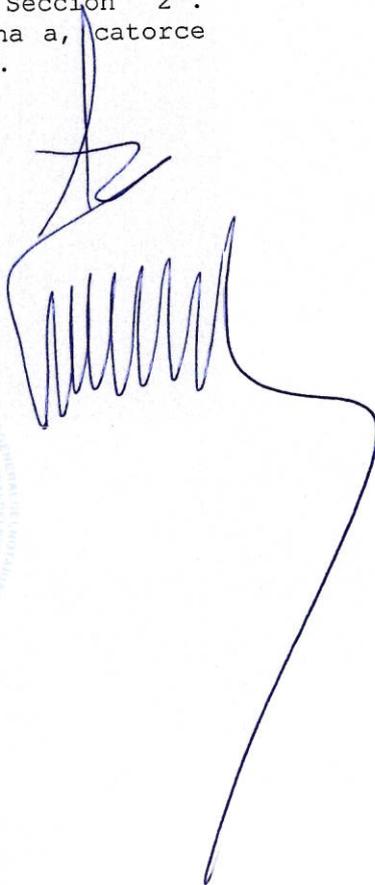
**Y PARA QUE ASÍ CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS**, expido la presente certificación en Londres, a fecha 1 de febrero de 2018.



---

D. Francisco Javier Adserà Gebelli  
**Administrador Único**

YO, JAVIER GARCIA RUIZ, Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, con residencia en Barcelona, DOY FE: Que, a mi juicio, la firma que antecede pertenece a DON FRANCISCO JAVIER ADSERA GEBELLI por ser de mi conocida. Libro Indicador. Sección 2ª. Asiento número 441. En Barcelona a, catorce de febrero de dos mil dieciocho.



## ANEXO IV: INFORMES DE VALORACIÓN

---

# Informe de Valoración

---

Edificio Residencial  
Carrer Mare de Déu del Pilar, 7  
08191 Rubí, España

31 de julio de 2019

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Tel: +34 913 19 13 14

Paseo de la Castellana, 81

28046 Madrid

[www.savills-aguirrenewman.es](http://www.savills-aguirrenewman.es)

ADVERO Properties SOCIMI  
Calle Iradier, 21  
08017 Barcelona

A la atención de Dña. Gloria Folch

**CLIENTE: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.**

**PROPIEDAD: Edificio residencial en la calle Mare de Déu del Pilar, 7 de Rubí**

Estimada Sra. Folch,

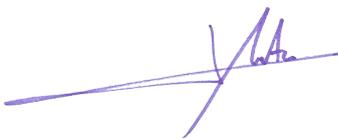
De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en junio de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La fecha de valoración es **30 de junio de 2019**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Jesús D. Mateo MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Eduardo Pimenta MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

## Índice

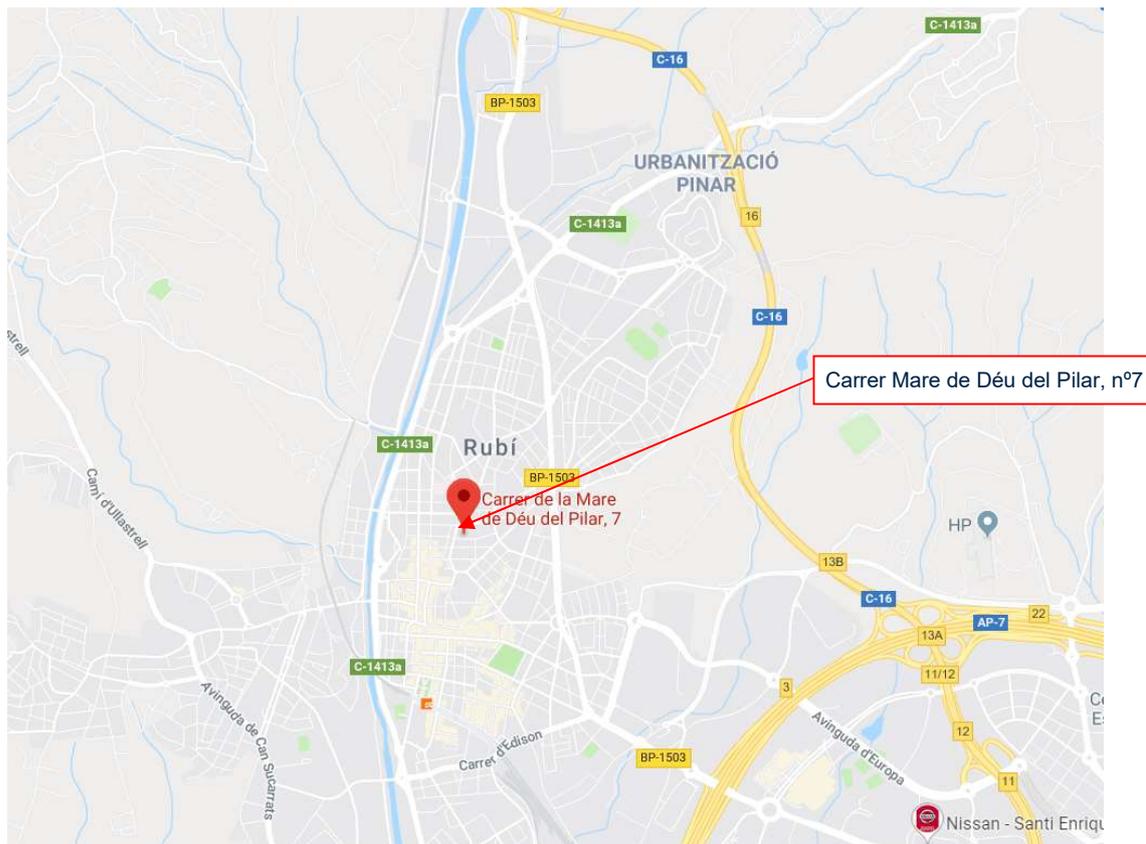
<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>1</b>
<b>01. Instrucciones y Términos de Referencia</b>	<b>5</b>
1.1. Instrucciones .....	5
<b>02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales</b>	<b>9</b>
2.1. Localización.....	9
2.2. Situación.....	10
2.3. Descripción.....	11
2.4. Superficies.....	14
2.5. Estado del inmueble .....	15
2.6. Consideraciones Medioambientales.....	15
2.7. Situación Urbanística.....	16
2.8. Impuestos .....	16
2.9. Propiedad .....	16
2.10. Arrendamientos .....	17
2.11. Gastos totales.....	17
2.12. Ingresos Netos .....	17
<b>03. Comentario de Mercado</b>	<b>19</b>
3.1. Coyuntura Económica .....	19
3.2. El sector residencial español.....	23
3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona .....	26
3.4. Comparables .....	29
<b>04. Valoración</b>	<b>33</b>
4.1. Método de Valoración.....	33
4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja.....	33
4.3. Valoración.....	36
<b>05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales</b>	<b>38</b>
5.1. Supuestos Generales .....	38
5.2. Condiciones Generales .....	39
5.3. Supuestos Especiales .....	40

---

# Resumen Ejecutivo

---

## Resumen Ejecutivo



## Informe de Valoración

Edificio residencial en calle Mare de Déu del Pilar, 7, 08191 Rubí



<b>Dirección</b>	<b>Mare de Déu del Pilar, 7, 08191 Rubí</b>	
<b>Uso</b>	Residencial	
<b>Localización</b>	Rubí, Barcelona, España	
<b>Descripción</b>	Propiedad residencial multifamiliar	
<b>Superficies</b>	Parcela: 284 m <sup>2</sup>	Superficie construida total: 1.018,61 m <sup>2</sup>
<b>Urbanismo</b>	Residencial Plurifamiliar en área urbana consolidada	
<b>Propiedad</b>	ADVERO Properties SOCIMI, S.A.	
<b>Valor de Mercado (€)</b>	<b>1.788.000 €</b> <b>(Un Millón Setecientos Ochenta y Ocho Mil Euros)</b>	

---

# 01. Instrucciones y Términos de Referencia

---

## 01. Instrucciones y Términos de Referencia

### 1.1. Instrucciones

#### 1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 30 de junio de 2019.

**Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.**

#### 1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

*"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

*"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

### 1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 30 de junio de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

### 1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a efectos de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI de la compañía. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

### 1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

### 1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Manuel Torrents Güell. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS, Eduardo Pimenta MRICS y Mònica Brotons.

Las propiedades fueron inspeccionadas por Manuel Torrents Güell. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

### 1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.

- Presupuesto de gastos para el año 2019, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros y partida de CapEx.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due diligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

En el **Apéndice 4** incluimos un resumen de las consultas efectuadas.

### 1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

### 1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

### 1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

---

## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

---

## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

### 2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el centro del municipio de Rubí, en el distrito IV y barrio Centre, municipio perteneciente a la provincia de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña es una de las comunidades autónomas más importantes de España y cuenta con una población de 7.600.267 personas a cierre del año 2018, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 56.442 personas frente a 2017, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña tiene una densidad de población de 236 hab/km<sup>2</sup>, estando en el puesto 7 en la lista de comunidades con más densidad de España.

Mapa Localización

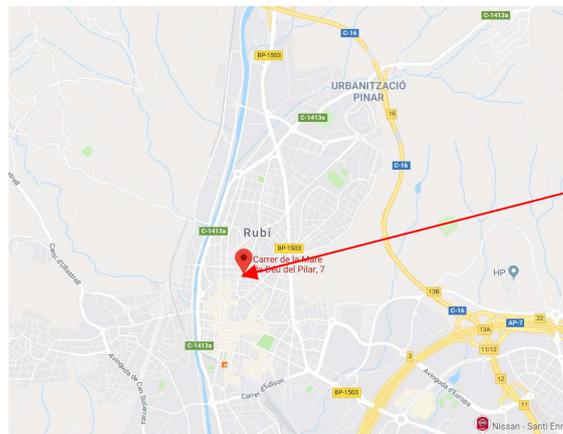


Mare de Déu del Pilar, 7

Fuente: Google Maps

El municipio de Rubí cuenta con 76.423 hab. (INE 2019) en una superficie de 32.2 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 2.373,39 hab/km<sup>2</sup>. La ciudad de Rubí comprende cuatro distritos, estando el activo objeto del presente informe ubicado en el número IV.

Mapa Localización



Mare de Déu del Pilar, 7

Fuente: Google Maps

El distrito IV de Rubí está situado en el centro de la población y está compuesto por dos barrios llamados Centre y Plana del Castell. Limita al norte con el barrio Zona Nord, al este con Mercat, al sur con Les Torres y al oeste con la Riera de Rubí.



Fuente: SAN

## 2.2. Situación

El activo objeto de valoración se sitúa en la calle Mare de Déu del Pilar, nº 7, en el barrio Centre, delimitado por el Paseo del Ferrocarril, la calle García Lorca, Magallanes, el Paseo Bullidor y la Riera de Rubí. El activo se encuentra a escasos minutos del Ayuntamiento de Rubí, de la comisaría de policía y de la Plaza Cataluña.

El activo objeto de valoración está situado en un área urbana consolidada. El entorno inmediato lo conforman edificios principalmente residenciales, los cuales cuentan en su mayoría con uso comercial en las plantas bajas, además de servicios dotacionales. Se trata de una zona residencial de nivel medio.

La tipología residencial se caracteriza por ser edificios de manzana cerrada y distintos bloques que conforman una manzana, siendo una minoría las promociones con grandes zonas comunes tales como piscina o jardín.

### 2.2.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de algunas comunicaciones mediante transporte privado y público para la movilidad dentro del mismo municipio. Dispone de muy buenas comunicaciones para llegar a Barcelona, Sant Cugat u otras ciudades cercanas y de importancia.

El activo objeto de valoración se encuentra a una distancia de 550 metros del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 3 minutos en transporte privado o 6 minutos a pie, a una distancia de 30 km del aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat, lo que supone un recorrido de 29 minutos en transporte privado o 103 minutos en transporte público y a una distancia de 20,1 km de la estación de tren Sants Renfe en Barcelona desde la cual se puede coger el AVE o distintas líneas para moverse por Cataluña, lo que supone un recorrido de 32 minutos en transporte privado o 56 minutos en transporte público. El inmueble cuenta con una parada de taxi a 650 m, en el Mercado Municipal.



Aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat: a una distancia de 29 minutos en transporte privado y una distancia de 103 minutos en transporte público del inmueble.



Estación de Ferrocarriles de la Generalitat: a una distancia de 9 minutos en transporte privado, 12 minutos a pie y 11 minutos en transporte público del inmueble.

En cuanto al transporte privado, el barrio Centre está situado al este de la Riera de Rubí, al norte de la Avenida de Cataluña, al sur de la Plaza Celso Emilio Ferreiro y al oeste de la Carretera de Rubí. La zona está dotada de una buena conexión por su proximidad a la Carretera de Rubí BP-1503, que atraviesa la ciudad, y a la autopista E-15, también llamada la Autopista del Mediterráneo.

En cuanto al transporte público, el barrio en el que se encuentra el activo no cuenta con ninguna estación de tren, sin embargo, la estación tanto de RENFE como de FGC se encuentra a 12 minutos a pie y a 9 minutos en transporte privado. A esta estación pertenecen las líneas R-8, S1 y S7. A 5 minutos a pie se ubica una estación de autobuses por la que pasa el autobús C6 que une las poblaciones de Castellbisbal y Rubí durante el día. En otra parada a 5 minutos del inmueble pasa el autobús nocturno N64 de la empresa Moventis que une las poblaciones de Rubí, Sabadell y Barcelona.

## 2.3. Descripción

### 2.3.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el municipio de Rubí, en la calle Mare de Déu del Pilar, 7. El activo consiste en un edificio exclusivamente residencial con 7 viviendas y 7 unidades de aparcamiento. El edificio fue construido en el año 2016 según la información catastral. El edificio consta de 2 plantas sobre rasante (planta baja + 2 plantas superiores) además de una bajo rasante usada como aparcamiento.

Según los datos proporcionados por el cliente, la superficie total construida del edificio es de 1.018,61 m<sup>2</sup>, con una superficie útil total de 686,33 m<sup>2</sup>.

A efectos de la valoración se ha tenido en cuenta la superficie construida proporcionada por el cliente. El edificio tiene ascensor y una escalera que va desde la planta sótano hasta la planta segunda. El edificio no dispone de azotea comunitaria.

En la planta baja se encuentran dos unidades residenciales; en la primera se ubican dos unidades residenciales y en la segunda planta tres unidades residenciales estilo dúplex con terraza.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es bueno, dado que el edificio fue construido en el año 2016.

A efectos de la valoración, se ha utilizado el *Método de Descuento de Flujos de Caja* para obtener el valor de Mercado de la finca objeto de valoración.

En el momento de la visita se han realizado fotografías del inmueble, que se muestran a continuación.



**Fachada**



**Fachada**



**Portería**



**Rellano**



**Escaleras**



**Baño**



**Baño**



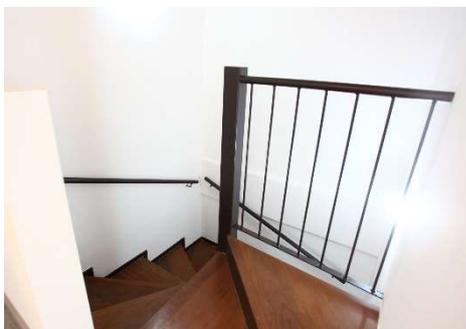
**Cocina**



**Cocina**



**Salón-comedor**



**Escalera dúplex**



**Habitación**

### 2.3.2. Construcción

La estructura del inmueble está compuesta por pilares de hormigón armado y la cimentación está hecha con muros de contención. Los cerramientos exteriores son de ladrillo macizo de 30 cm de espesor, forrado con aislante en cámara. Los acabados exteriores son persianas metálicas y la carpintería de aluminio, el resto de la fachada está compuesta de aplacado de piedra.

La cubierta del inmueble consiste en una cubierta inclinada de teja cerámica con terrazas privadas de los dúplex de la segunda planta.

Los acabados interiores se componen de parquet, en los salones, dormitorios y espacios circulares en las viviendas, gres en los baños y cocinas; y mármol en las zonas comunes como el portal y las escaleras. En general los acabados son de calidad media.

### 2.3.3. Instalaciones

- Internet.
- Interfono en portería con cámara y apertura automática desde las viviendas.
- Alarma de seguridad en cada unidad.
- Aire acondicionado con instalación ubicada en planta de cubierta.
- Caldera y maquinaria de ascensor ubicada en planta de cubierta.

## 2.4. Superficies

### 2.4.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma irregular, de superficie 284 m<sup>2</sup> y topografía plana, con una sola fachada libre que da a la calle Mare de Déu del Pilar.

### 2.4.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total construida de 1.018,61 m<sup>2</sup>, de los cuales 225,43 m<sup>2</sup> corresponden a superficie bajo rasante y 793,18 m<sup>2</sup> corresponden a vivienda, distribuidos de la planta baja a la planta segunda.

**Cuadro de Superficies**

Planta	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Plazas Coche (Uds.)
Planta -1	Garaje	225,43	7
Planta 0	Residencial	183,83	
Planta 1	Residencial	228,66	
Planta 2	Residencial	380,69	
<b>Total s.r.</b>		<b>793,18</b>	
<b>Total b.r.</b>		<b>225,43</b>	
<b>Total</b>		<b>1.018,61</b>	

Fuente: SAN

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6<sup>th</sup> Edition.

## **2.5. Estado del inmueble**

### **2.5.1. Informe de Estado del Edificio**

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio.

### **2.5.2. Estado General**

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

## **2.6. Consideraciones Medioambientales**

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

### **2.6.1. Consultas Informales**

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

### **2.6.2. Supuesto**

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase

que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

## 2.7. Situación Urbanística

### 2.7.1. Información Urbanística

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

### 2.7.2. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

### 2.7.3. Resumen

Desde el punto de vista urbanístico, entendemos que el edificio cumple con la normativa urbanística vigente.

De acuerdo con la normativa urbanística, el uso asignado a la parcela es residencial. El edificio cuenta con licencia para el uso de vivienda.

## 2.8. Impuestos

### 2.8.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

## 2.9. Propiedad

Se nos ha proporcionado por parte del cliente copia de la Nota Simple para la propiedad, en la que se establece la siguiente información:

- La propiedad está identificada por el número de referencia Idufir: 08154000605580.
- Naturaleza de la finca: Residencial.
- Número de Finca: División horizontal.

- Propiedad: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.
- Dirección: Carrer Mare de Déu del Pilar, 7
- Registro: Inscripción: 5ª, Tomo: 1.303, Libro: 620, Folio: 168, Fecha: 15 octubre 2007.
- Cargas: No hay cargas pendientes.

Se adjunta copia de la Nota Simple como **Apéndice 4**.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

## 2.10. Arrendamientos

### 2.10.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m <sup>2</sup> )	Nº Plazas parking	Renta Contratada (€/mes) sin incluir plazas	Renta Plazas (€/mes)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato	Obligado Cto
Pl. Baja	Residencial	103,22	1	707,70	70,77	12/07/2018	11/07/2021	1 año
Pl. Baja	Residencial	80,61	1	556,05	50,55	18/05/2018	17/05/2021	1 año
Pl. Primera	Residencial	109,07	1	758,25	60,66	18/05/2018	17/05/2021	1 año
Pl. Primera	Residencial	119,59	1	758,25	70,77	18/05/2018	17/05/2021	1 año
Pl. Segunda	Residencial	132,85	1	935,18	60,66	04/03/2019	04/03/2022	1 año
Pl. Segunda	Residencial	117,12	1	884,63	70,77	05/07/2018	05/07/2021	1 año
Pl. Segunda	Residencial	130,72	1	935,18	70,77	18/05/2018	17/05/2021	1 año
<b>TOTAL</b>		<b>793,18</b>		<b>5.535,23</b>	<b>454,95</b>			

### 2.11. Gastos totales

Se ha determinado un importe anual de gastos totales para el inmueble que asciende a 3.809,93 €/ año correspondientes a los gastos de comunidad del inmueble. Además, se añaden los gastos correspondientes al seguro y al IBI.

### 2.12. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 71.882,16 €/ año, resultante del sumatorio de las rentas de todas las viviendas y aparcamientos.

El detalle de gastos operativos totales que asume el propietario del inmueble son:

- o Seguro del Inmueble: 609,52 €/ anuales
- o Gastos de Comunidad: 3.809,93 €/ anuales
- o IBI: no se ha facilitado la información relativa a este impuesto. Se ha determinado un importe de 4.692 € en concepto de IBI.

Además de esto, se ha asumido un importe de 3.500 €/ año en concepto de CapEx de mantenimiento durante los diez años de nuestro modelo de cálculo.

---

## 03.Comentario de Mercado

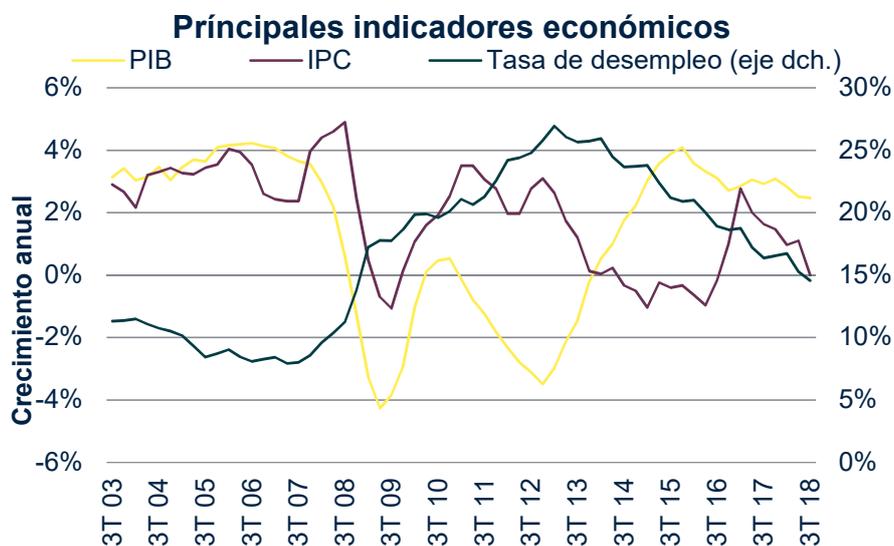
---

### 03. Comentario de Mercado

#### 3.1. Coyuntura Económica

##### La Economía Española

La evolución del PIB durante los cuatro trimestres del año confirma que la economía española avanza de manera más pausada que el año anterior. El año 2018 cerró en 2,6%, cuatro décimas por debajo del nivel del año anterior, pero continúa por encima de la media de la Eurozona (que se situó en 1,9%). Las previsiones para los próximos años de Focus Economics mantienen la ralentización del crecimiento, y mantendrían igualmente los pronósticos anuales de España por encima de los datos de la Zona Euro.



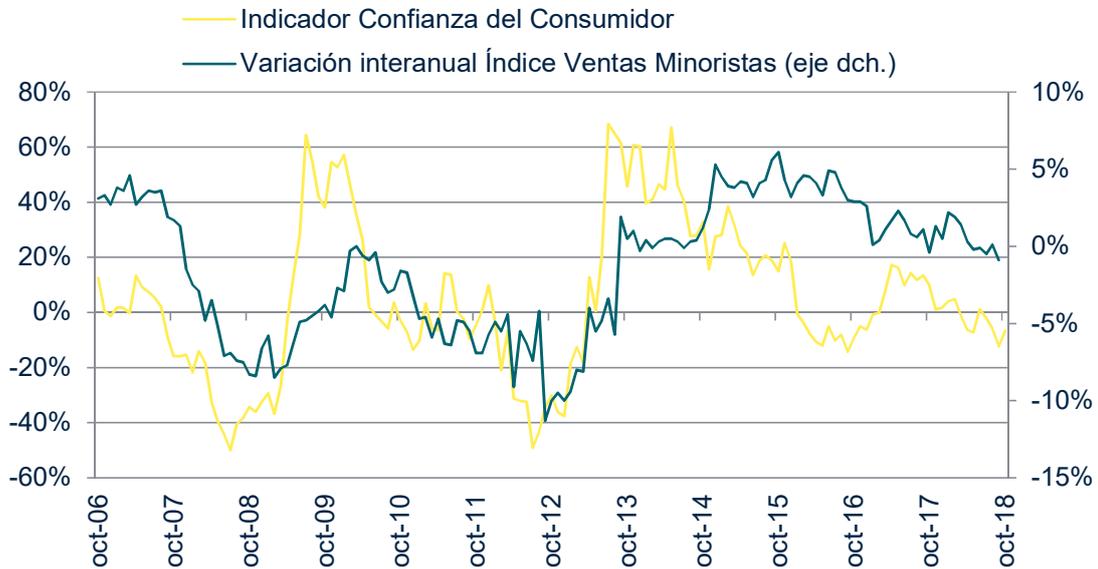
Por otro lado, otros datos macro no son muy optimistas y van acorde con la previsión de desaceleración de la economía española, así como una reducción del 7% de la compra de turismos, la disminución del 20% del crédito otorgado a pymes españolas o bajada del 5,2% de la demanda eléctrica de la industria en agregado.

En términos de contabilidad nacional el mercado laboral creció en 2018 un 2,5%, alineado con el comportamiento de la economía. La tasa de desempleo continúa en la tendencia de ajuste y encadena ya 23 trimestres consecutivos de descenso. La media anual de 2018 para todo el territorio nacional se situó en 15,3%, con 14,45% en 4T 18. En el primer trimestre de 2019 del 14,44%, por lo que la recuperación en términos de empleo es positiva, aunque España sigue teniendo un paro estructural alto. Según Focus Economics el paro disminuirá hasta los 12 puntos porcentuales a final de 2019.

Según *Focus Economics*, la desaceleración de la economía no impactará negativamente en el mercado de trabajo, ya que mantiene la pendiente de bajada durante los próximos años.

El último dato de afiliados a la Seguridad Social (diciembre 2018) roza ya los 19 millones y se acerca por fin a niveles precrisis. En el total nacional la provincia de Madrid concentra cerca del 20% del total de afiliados y registra una tasa de desempleo por debajo de la media de España (11,54%).

### Evolución del Indicador de Confianza del Consumidor / Índice de ventas minoristas



Las recientes elecciones se enmarcan en un contexto de actividad económica sólida; las ventas a minoristas se aceleraron en febrero, por lo que, combinado con la creación de empleos saludables y la mejora en la confianza del consumidor hasta marzo, se apunta a un consumo de las familias optimista en la primera mitad del año.

#### Demografía

Según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la población de España es de 46.733.038 (1 de Julio de 2018); dato que se aproxima al máximo de habitantes españoles obtenido en 2012 (46.818.219 personas). Por lo tanto, nos encontramos en un contexto de recuperación demográfica tras los años de la crisis.

Sin embargo, las proyecciones demográficas a largo plazo apuntan hacia una disminución de la población. Actualmente, el 55% de la población tiene 35 años o más, más del 10% más que hace 14 años (Fuente: INE). Si continúan las tendencias demográficas actuales, entonces España caerá en más de medio millón de habitantes en los próximos 15 años (1,2%) y 5,6 millones en los próximos 50 años (11,60%) (Fuente: INE)

El crecimiento de la población en España fue extremadamente desigual durante el siglo XX debido a la migración interna a gran escala de las zonas rurales a las ciudades industriales, un fenómeno que ocurrió mucho más tarde que en otros países de Europa occidental. De las cincuenta provincias de España, once de ellas registraron una disminución absoluta de la población durante el siglo.

Por zonas, las regiones más pobladas son Andalucía, Cataluña y Madrid, que representan casi el 50% de la población total de España.

Las regiones de Asturias (-0,8%), Castilla y León (-1,0%) y Castilla la Mancha (-0,9%) registraron los mayores descensos de población durante el año pasado, mientras que las poblaciones de Madrid, Baleares y Cataluña crecieron. (2,0%, 0,3% y 0,2% respectivamente). La migración a Madrid y Barcelona se puede explicar en términos de empleo, dado que estas dos ciudades

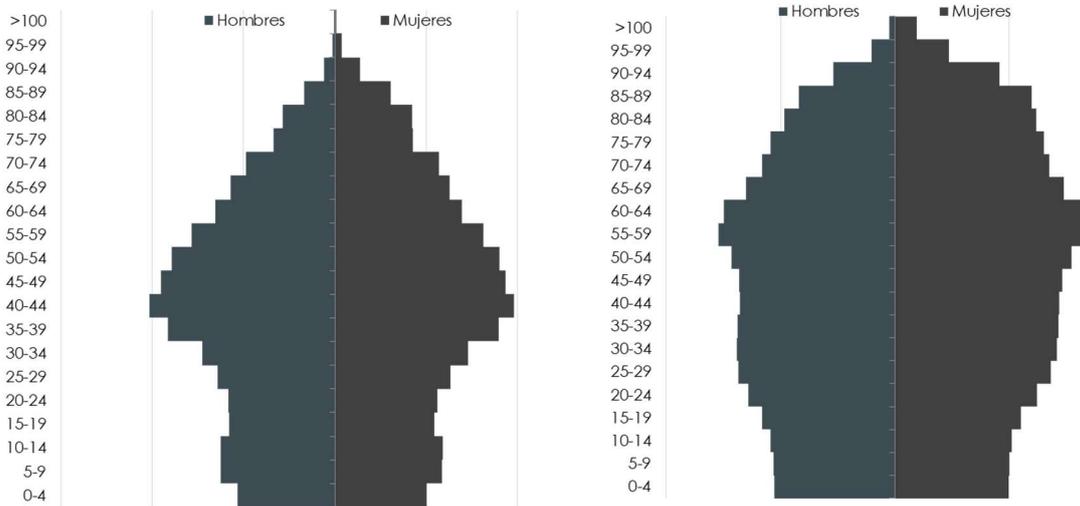
son los principales centros de negocios del país. Valencia, Sevilla y Bilbao completan la lista de las principales ciudades en España.

El salario medio en España para el año 2018 se sitúa en 26.923€ anuales (2.244 €/mes suponiendo 12 pagas por año). Supone un aumento del 1.4% respecto al año anterior y se espera que este dato siga aumentando para el cierre de 2019.

El salario mínimo de España en 2019 asciende a 900€ mensuales, dato que marca un máximo histórico y dependiendo de las acciones políticas, este dato podría verse incrementado incluso sobrepasando los 1.000 €/mes.

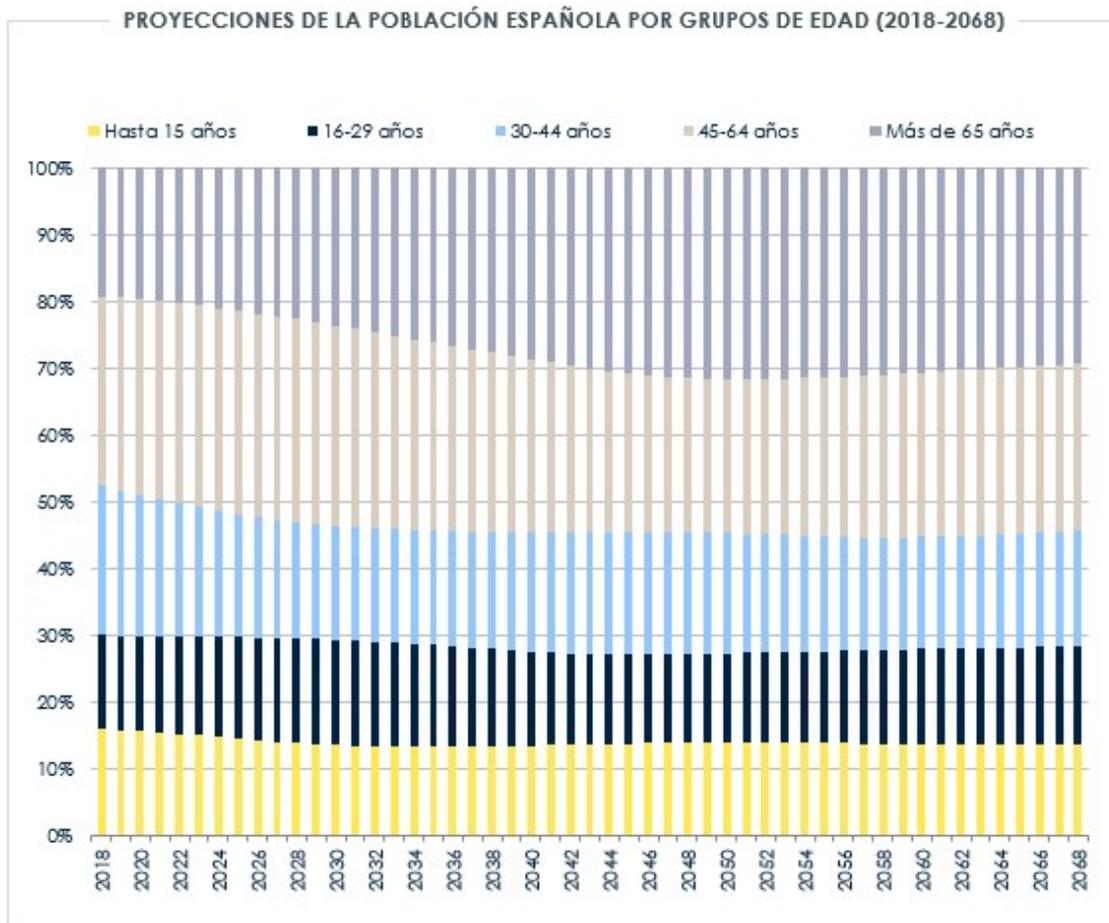
En 50 años la población que más alquila, de 16 a 29 años, decrecerá un 8%; y la población que más compra, de 30 a 44 años, lo hará en un 20%. Mayores de 65 años, +59%.

PROYECCIONES DE LA PIRAMIDE DE POBLACIÓN ESPAÑOLA POR GRUPOS DE EDAD (2018-2068)



Pirámide de población (2018)

Pirámide de población (2068)



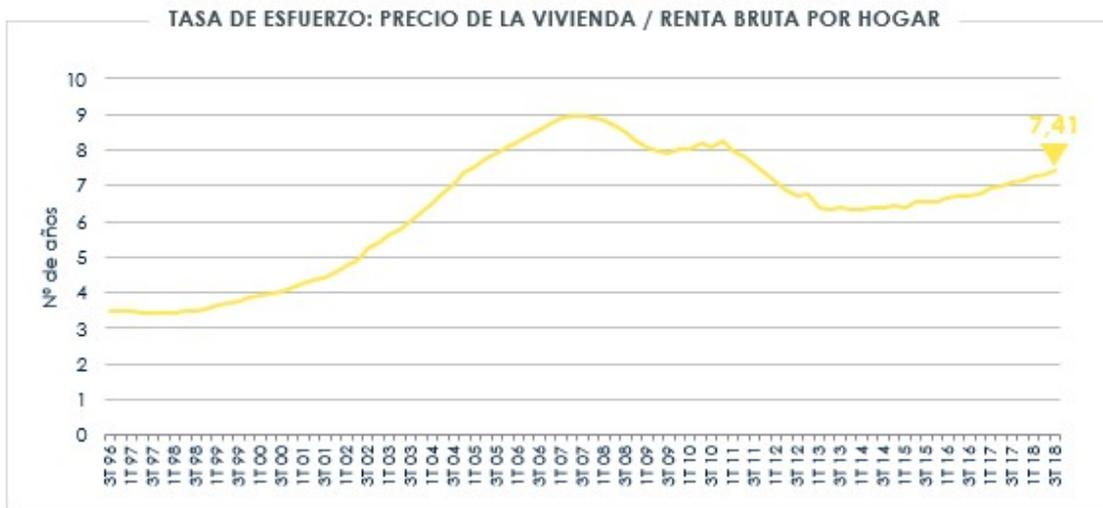
Fuente: INE

La evolución salarios vs precio vivienda España

La evolución salarial a nivel nacional se ha visto estancada los últimos años con ligeras subidas casi impredecibles. Esta situación viene marcada por un estancamiento económico general.

Al contrario, el precio de la vivienda ha visto una subida que ha ido creciendo desde el 2013 en ciudades como Madrid y Barcelona y desde 2015 a nivel nacional. Esta subida de la vivienda ha marcado su máximo en 2018, siendo las previsiones para 2019 también muy optimistas.

Como comentábamos anteriormente el sueldo a nivel nacional no ha sufrido grandes cambios mientras que las viviendas han visto como ha despegado su precio final. Con las rentas actuales se prevé que una familia media española necesita una tasa de esfuerzo de 7,41 años para hacer frente a la compra de una vivienda media. Estos datos son mucho más elevados para núcleos urbanos poblados como Madrid y Barcelona.

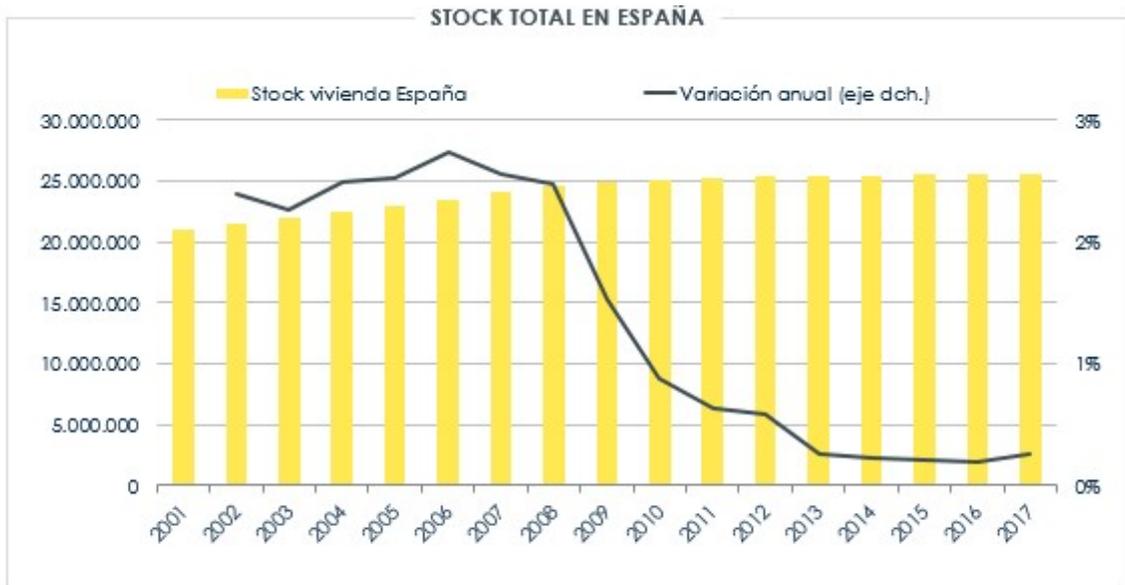


### 3.2. El sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inicio un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/m<sup>2</sup>, en 2014 toco suelo con 1.994 €/m<sup>2</sup> y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/m<sup>2</sup>. Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / \* Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

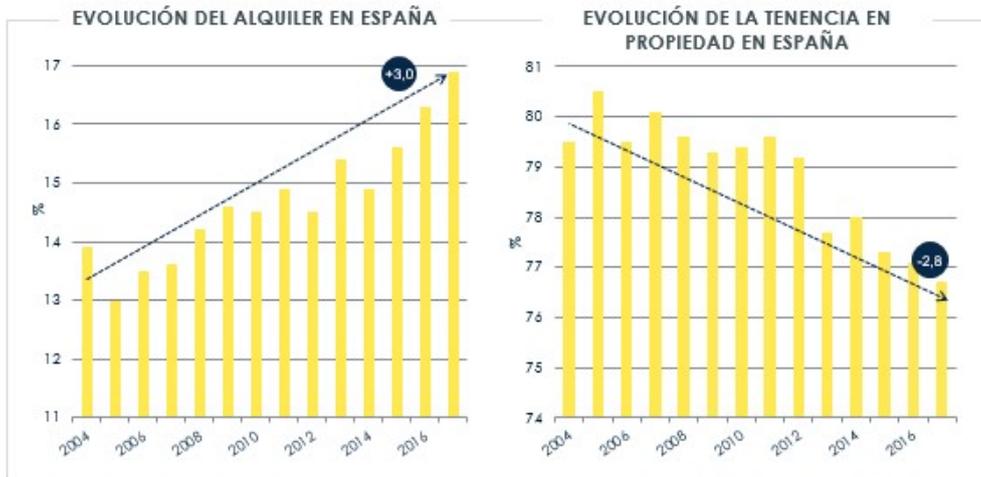
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



**El Alquiler en España**

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

Transacciones Inmobiliarias

Como comentábamos anteriormente los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, pero a día de hoy se han alcanzado más de las 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

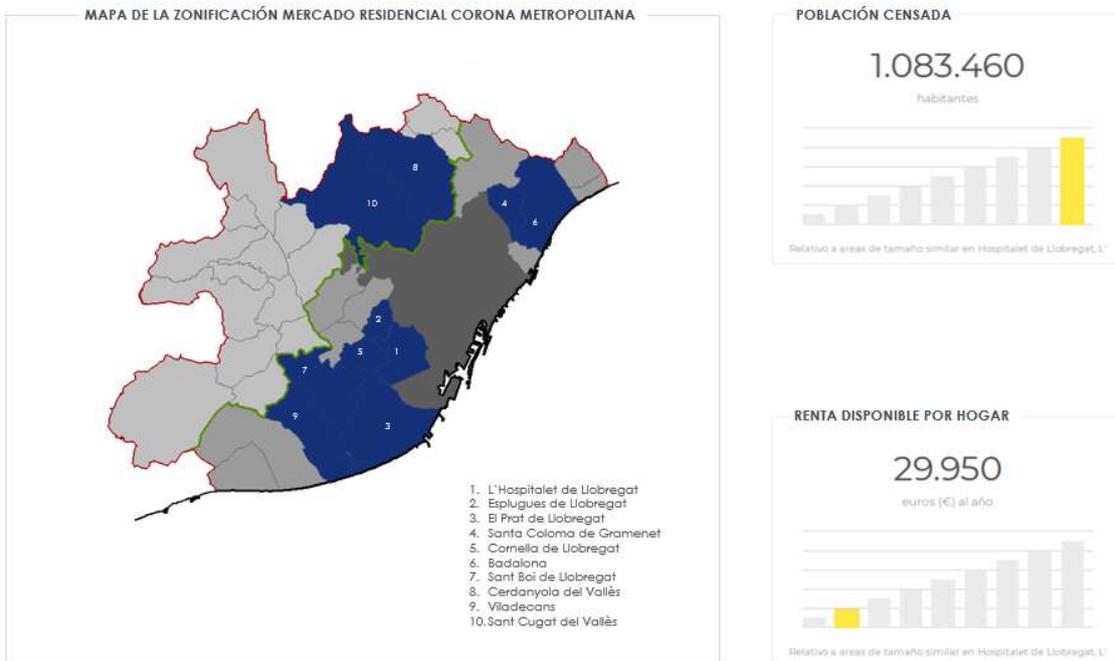
Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2108. la compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



### 3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona

De la corona metropolitana de Barcelona se han seleccionado los 10 municipios más destacables en el sector inmobiliario y con mayor número de población.

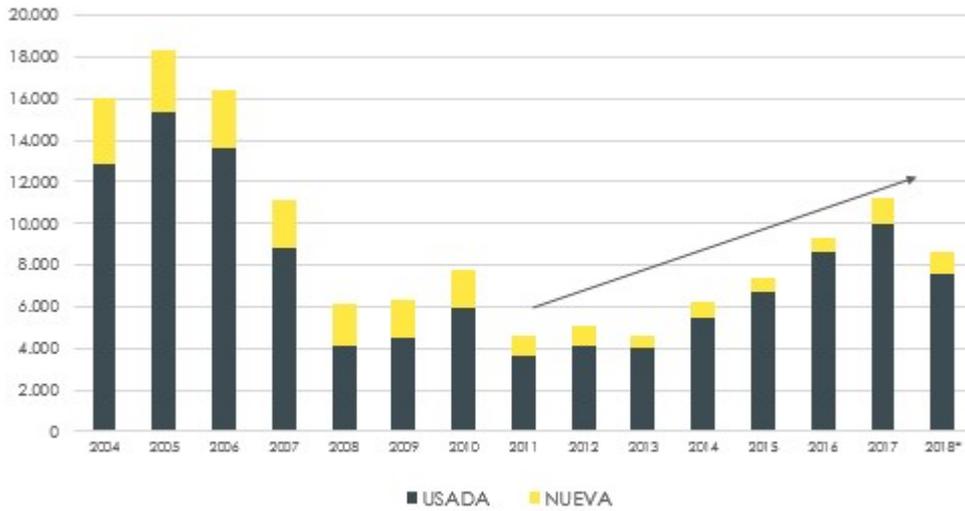
En total en la provincia de Barcelona viven 5,576,040 habitantes, de los cuales 1.620.810 viven en la ciudad de Barcelona. Esta primera corona congrega más de la mitad de población de la provincia, con 3.239.377, siendo una de las áreas más pobladas de Europa. Los municipios seleccionados son de los más importantes y abarcan una población de más de un millón de habitantes. Desde el Hospitalet (segunda ciudad de Catalunya con más de doscientos cincuenta mil habitantes hasta Cerdanyola con más de cincuenta mil.



La corona metropolitana de Barcelona dispone de un parque inmobiliario ligeramente más moderno que en Barcelona ciudad, aunque desde el 2007 ha caído sustancialmente el stock de viviendas de obra nueva por la situación económica. Ciudades como Sant Cugat, Sabadell o Terrassa disponen aun de ciertas bolsas de suelo que les permite ampliar y renovar su parque inmobiliario. Al tratarse de ciudades colindantes a Barcelona y algunas de ellas tipo ciudad dormitorios, la variedad en las dimensiones de las viviendas es muy variada. Sorprende la gran cantidad de unidades con más de 180m<sup>2</sup>.

A continuación, se muestra la evolución de las transacciones dentro de la zona delimitada entre los años 2004 hasta el segundo trimestre del 2018, se puede apreciar la senda creciente desde 2014, aunque los niveles de viviendas de obra nueva siguen en valores bajos a nivel histórico. La recuperación de la economía inmobiliaria se encuentra en plena fase de estabilización. En 2017 se alcanzó el nivel de transacciones del año 2007, se ha tardado 10 años en recuperar el ritmo, esto si se encuentra muy lejos de los máximos con más de 18.000 transacciones.

**EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN LA ZONA**



\* Los datos de 2018 solo pertenecen al primer y segundo trimestre completo de 2018.

Mercado de Obra Nueva

En 2018 se ha registrado un aumento del 47,6% en la oferta inicial de viviendas (obra nueva) hasta las 2.121 viviendas. Este incremento ha sido consecuencia del inicio de diferentes proyectos en los municipios L'Hospitalet de Llobregat y Badalona. Los municipios que más oferta inicial concentran son Badalona con un 36% y L'Hospitalet de Llobregat con un 30%.

Un piso medio en la corona metropolitana de Barcelona tiene una superficie de 113 m<sup>2</sup>, un precio por m<sup>2</sup> de 3.104 € y un precio final de 351.890 €. Los precios por metro cuadrado han caído en los últimos 12 meses de media un 1,7%, consecuencia del comportamiento del mercado en Esplugues de Llobregat. Los precios medios por m<sup>2</sup> más altos se observan en el municipio de Sant Cugat del Valles donde se han alcanzado los 3.806 €/ m<sup>2</sup>.

ZONA	Sup y Precios	2015	2016	2017	2018	Var 2017-2018
BADALONA	Sup media (m <sup>2</sup> )	101	119	97	130	34,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.378 €	2.059 €	2.957 €	2.969 €	0,4%
	Precio medio vivienda	240.002 €	244.486 €	285.916 €	384.949 €	34,6%
CERDANYOLA DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	82	101	n.d.	93	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.335 €	2.489 €	n.d.	2.675 €	n.d.
	Precio medio vivienda	191.500 €	252.143 €	n.d.	248.091 €	n.d.
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	97	116	92	108	17,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.578 €	2.262 €	3.394 €	3.049 €	-10,2%
	Precio medio vivienda	249.908 €	263.308 €	311.647 €	328.165 €	5,3%
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	90	n.d.	158	127	-19,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.992 €	n.d.	5.427 €	3.049 €	-43,8%
	Precio medio vivienda	269.233 €	n.d.	855.221 €	388.457 €	-54,6%
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	94	85	90	102	13,8%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.628 €	2.924 €	3.195 €	3.026 €	-5,3%
	Precio medio vivienda	247.431 €	249.277 €	286.355 €	308.488 €	7,7%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	110	101	111	116	4,5%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.798 €	3.304 €	3.690 €	3.806 €	3,2%
	Precio medio vivienda	308.764 €	332.702 €	408.010 €	439.979 €	7,8%
SANT BOI DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	93	109	113	117	3,7%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.647 €	2.422 €	2.303 €	2.554 €	10,9%
	Precio medio vivienda	153.207 €	264.585 €	260.127 €	299.000 €	14,9%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	Sup media (m <sup>2</sup> )	83	100	85	106	24,9%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.124 €	1.681 €	2.116 €	2.532 €	19,7%
	Precio medio vivienda	92.932 €	168.395 €	179.500 €	268.250 €	49,4%
VILADECANS	Sup media (m <sup>2</sup> )	79	96	80	n.d.	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.264 €	1.930 €	2.092 €	n.d.	n.d.
	Precio medio vivienda	178.605 €	185.376 €	167.100 €	n.d.	n.d.
MEDIA	Sup media (m <sup>2</sup> )	98	105	99	113	14,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.383 €	2.409 €	3.158 €	3.104 €	-1,7%
	Precio medio vivienda	233.549 €	254.013 €	313.648 €	351.890 €	12,2%

### 3.4. Comparables

Con tal de poder formar nuestra opinión de Valor de Mercado del objeto sujeto a valoración, hemos comparado y contrastado con otras propiedades similares que se encuentran actualmente en el mercado en el área cercana al activo. Los presentados a continuación son los comparables más representativos de la muestra seleccionada y han sido los usados para llegar al valor de mercado del activo.

#### COMPARABLE 1\_ Ático en la Calle Pere Esmendia, Rubí:

	Localización	Calle Pere Esmendia
	Tipo	Plurifamiliar
	Superficie construida	101 m <sup>2</sup>
	Habitaciones	3
	Baños	2
	<b>PRECIO</b>	900 €/mes
	Ubicación	Más centrico
Calidad	Inferior	

Ático ubicado en el centro de Rubí, con mucha luz y dos galerías grandes, en una cuarta planta exterior con ascensor. Cuenta con dos habitaciones dobles, una habitación individual con un gran armario empotrado de madera, una habitación vestidor y dos baños completamente reformados, de los cuales hay uno que cuenta con bañera y el otro con plato de ducha. En cuanto a las zonas comunes de la vivienda, cuenta con un salón-comedor espacioso con salida a una de las galerías, un cuarto lavadero independiente de la cocina, la cual está totalmente equipada y con acabados de primera calidad y da a otra de las galerías.

La finca cuenta con pocos vecinos y goza de mucha tranquilidad.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en la misma finca por 100 €/ mes adicionales.

#### COMPARABLE 2\_ Ático dúplex en la Calle Carrasco Formiguera, Rubí:

	Localización	c/ Carrasco Formiguera
	Tipo	Plurifamiliar
	Superficie construida	90 m <sup>2</sup>
	Habitaciones	2
	Baños	2
	<b>PRECIO</b>	1.000 €/mes
	Ubicación	Similar
Calidad	Similar	

Ático ubicado en el centro de Rubí, con mucha luz, una terraza y un balcón, en una segunda planta exterior con ascensor. Cuenta con dos habitaciones y dos baños completamente reformados, uno en el piso de arriba y otro en el de abajo. Ambas habitaciones cuentan con armarios empotrados. La cocina está totalmente equipada, aunque el resto de la vivienda está sin amueblar.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en la misma finca por 40 €/ mes adicionales.

**COMPARABLE 3\_ Piso en Calle de Sabadell, Rubí:**

Localización	Calle Sabadell
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	82 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	1
<b>PRECIO</b>	850 €/mes

Ubicación

Calidad

Piso reformado recientemente en una primera planta exterior con ascensor. Tiene dos habitaciones, una dobles y otra individual, y un baño completo. Cocina tipo office totalmente equipada, aunque el resto del piso se encuentra sin amueblar.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en la misma finca por un precio adicional al mes no especificado.

**COMPARABLE 4\_ Piso en barrio Mutua, Rubí:**

Localización	Barrio Mutua
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	80 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	2
<b>PRECIO</b>	890 €/mes

Ubicación

Similar

Calidad

Similar

Piso en una quinta planta exterior con ascensor, en una finca semi-nueva. Tiene tres habitaciones, dos individuales y una dobles con zona de vestidor y lavabo. Otro cuarto de baño a parte. Cocina independiente sin equipar y espacioso comedor con salida a un balcón.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento y un trastero en la misma finca por 60 €/mes adicionales.

Comparables registro

También se han tenido en cuenta operaciones cerradas en el último año de viviendas de las mismas características que las que conforman el inmueble objeto de la valoración. A continuación, se presenta una tabla resumen con algunos de los comparables utilizados:

Fecha escritura	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Precio venta (€)	Año construcción
03/2018	Calderon de la Barca, 1-30	86,54	2.159,69	186.900	1997
07/2018	Francesc Macià, 54	62,91	1.907,49	120.000	2010
08/2018	Josep Tarradellas, 1	102,93	2.065,08	212.559	2002
12/2018	Orso, 11	112,84	2.056,01	232.000	2003
01/2019	Orso, 30	76,97	1.948,81	150.000	1998
12/2018	Ulloa, 9	72,19	1.911,62	138.000	1976
		<b>85,73</b>	<b>2.008,12</b>	<b>173.243,17</b>	

Excepto en el caso del comparable ubicado en la calle Francesc Macià, 54, cuyo año de construcción es 2010, la mayoría de los comparables presentan bastante antigüedad en la edificación. El precio medio de los comparables se sitúa en 2.008 €/ m<sup>2</sup> y el precio medio por unidad, en 173.243 €.

---

# 04. Valoración

---

## 04. Valoración

### 4.1. Método de Valoración

De acuerdo con el alcance y metodología descrita en nuestra propuesta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el **Valor de Mercado del activo objeto de valoración.**

Los trabajos de valoración de Savills Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

Esta valoración se basa en la metodología de valoración que se explica a continuación.

### 4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables a la concesión.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- a) Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- b) Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que se fijará en función de diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en edificios comparables en el entorno del inmueble analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

## Factores Clave de Valoración

El valor del inmueble objeto de estudio se ha obtenido por el **Método de Descuento de Flujos de Caja**. Los factores clave de la valoración se resumen en los siguientes puntos:

- **Hipótesis**

Se ha determinado el valor de mercado del inmueble considerando su uso y estado actual, adoptando la situación arrendaticia facilitada por el cliente y en base a nuestro conocimiento de mercado.

- **Superficie**

La superficie total construida del inmueble es de 1.018,61 m<sup>2</sup>, distribuida en superficie sobre rasante y superficie bajo rasante. La superficie total sobre rasante es de 793,18 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial mientras que la superficie total bajo rasante destinada a aparcamiento es de 225,43 m<sup>2</sup>.

- **Periodo de inversión**

Se ha considerado un cashflow de 10 años, momento en el cual se produciría una desinversión del inmueble.

- **Ingresos**

Los ingresos vienen determinados por las rentas generadas por el alquiler de las unidades residenciales y aparcamientos del edificio objeto de valoración. El total de ingresos anuales asciende a 71.882,10 €. Los contratos actuales tienen una duración de 3 años. Una vez finalizados los mismos, se contempla una revisión a renta de mercado y un nuevo contrato de siete años de duración, siguiente la ley vigente referente a la ley de arrendamientos urbanos (Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre de 2018).

- **Renta de mercado (ERV)**

En el caso del uso residencial, se ha estimado una renta de mercado entre 7,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes y 8,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes, que supone una renta mensual entre 650 € para las unidades de menor tamaño y 975 € para las unidades de mayor tamaño, acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia y la tipología del activo. La renta anual estimada del uso residencial para el primer año de explotación sería de 72.600 €.

En el caso del aparcamiento, se ha considerado una renta mensual de 70 €/ ud acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia. La renta anual estimada del uso de aparcamientos para el primer año de explotación sería de 5.880 €.

Así pues, la renta anual estimada considerando ambos usos, el residencial y el aparcamiento, en el primer año de cashflow sería de 78.480 €.

Cabe mencionar que todas las plazas de aparcamiento van vinculadas a una unidad de vivienda aunque se paga una renta independiente para la vivienda y para el aparcamiento. Una vez venzan los contratos de arrendamiento, las plazas de aparcamiento y las viviendas se comercializarán de forma independiente a renta de mercado.

○ **Variaciones de renta e IPC**

Se ha considerado la siguiente variación de mercado e IPC durante el periodo analizado:

Año	IPC + Mercado (%)	IPC (%)	Mercado (%)
2019	4,20%	1,20%	3,00%
2020	3,60%	1,60%	2,00%
2021	2,70%	1,70%	1,00%
2022	2,80%	1,80%	1,00%
2023	2,90%	1,90%	1,00%
2024	3,00%	2,00%	1,00%
2025	3,00%	2,00%	1,00%
2026	3,00%	2,00%	1,00%
2027	3,00%	2,00%	1,00%
2028	3,00%	2,00%	1,00%
2029	3,00%	2,00%	1,00%

○ **Gastos operativos**

Se han considerado los gastos asumidos por la propiedad en concepto de IBI, tasa de basuras, seguros y demás conceptos soportados y no repercutidos a los inquilinos. También se incluye la partida de gestión del edificio (management fee). Los gastos operativos no repercutibles considerados para el primer año del cashflow son 10.308 €.

○ **Gastos adicionales (CapEx)**

Se ha considerado una cifra de CapEx de 3.500 €/ año en concepto de mantenimiento del mismo. Dicha cifra ha sido aportada por la propiedad.

○ **Exit yield**

La tasa de rentabilidad para obtener el valor de desinversión del inmueble en el último año del cashflow es de 4,25%.

○ **Costes de desinversión**

Los costes de desinversión previstos para el año de desinversión del inmueble en el año 10 del cashflow es de 0,75%.

○ **Costes de adquisición**

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85% que contienen las partidas de notario, registro, AJD y Due Diligence pertenecientes a los costes derivados de la compraventa.

○ **Tasa de descuento**

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,25%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, la tipología del activo y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble.

Así, el valor de mercado del activo, en base a los parámetros expuestos anteriormente, asciende a **1.788.000 € (UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS)**.

### **4.3. Valoración**

#### **4.3.1. Valor de Mercado**

Por lo tanto, en base a todos los comentarios expresados anteriormente, se concluye que el valor total del inmueble ubicado en la calle Mare de Déu del Pilar, 7 de Rubí asciende a:

**1.788.000 €**

**(Un Millón Setecientos Ochenta y Ocho Mil Euros)**

**(Excluido IVA)**

---

## 05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---

## **05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales**

### **5.1. Supuestos Generales**

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de estas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

## 5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de estas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de estos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe, pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.
8. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

### **5.3. Supuestos Especiales**

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

---

# Apéndice 1

## Planos Localización

---

### Mapa Localización



Fuente: Google Maps

### Vista Aérea



Fuente: Google Maps

**Jesús D. Mateo MRICS**

RICS Registered Valuer  
Director Ejecutivo Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

**Eduardo Pimenta MRICS**

RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

---

# Informe de Valoración

---

Edificio Residencial  
Carrer Santa Fe, 9-13  
08191 Rubí, España

31 de julio de 2019

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones  
S.A.U.

Tel: +34 913 19 13 14

Paseo de la Castellana, 81

28046 Madrid

[www.savills-aguirrenewman.es](http://www.savills-aguirrenewman.es)

ADVERO Properties SOCIMI  
Calle Iradier, 21  
08017 Barcelona

A la atención de Dña. Gloria Folch

**CLIENTE: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.**

**PROPIEDAD: Edificio residencial en la calle Santa Fe, 9-13 de Rubí**

Estimada Sra. Folch,

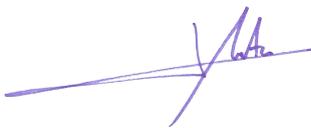
De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en junio de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La fecha de valoración es **30 de junio de 2019**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Jesús D. Mateo MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Eduardo Pimenta MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

## Índice

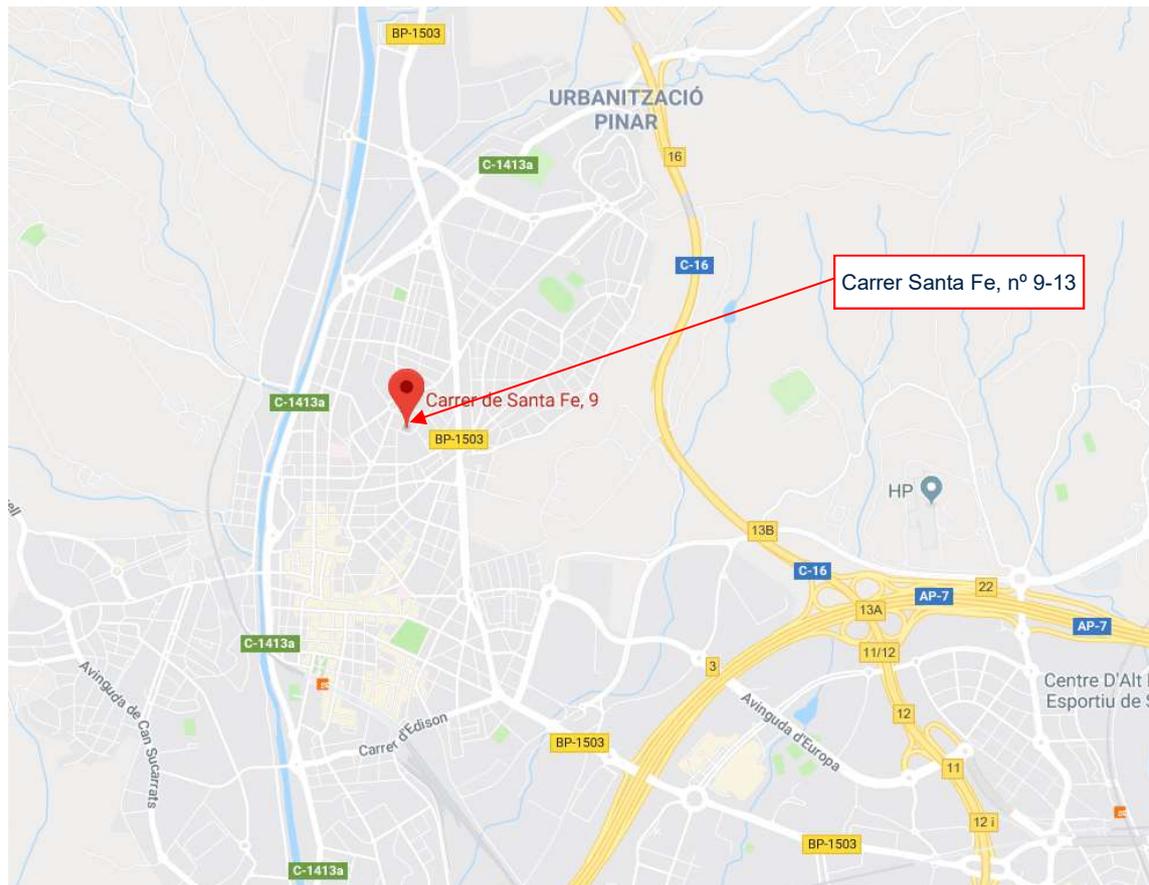
<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>1</b>
<b>01. Instrucciones y Términos de Referencia</b>	<b>5</b>
1.1. Instrucciones .....	5
<b>02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales</b>	<b>9</b>
2.1. Localización .....	9
2.2. Situación .....	10
2.3. Descripción .....	11
2.4. Superficies .....	14
2.5. Estado del inmueble .....	15
2.6. Consideraciones Medioambientales .....	15
2.7. Situación Urbanística .....	16
2.8. Impuestos .....	16
2.9. Propiedad .....	16
2.10. Arrendamientos .....	17
2.11. Gastos totales .....	17
2.12. Ingresos Netos .....	17
<b>03. Comentario de Mercado</b>	<b>20</b>
3.1. Coyuntura Económica .....	20
3.2. El sector residencial español .....	24
3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona .....	27
3.4. Comparables .....	30
<b>04. Valoración</b>	<b>34</b>
4.1. Método de Valoración .....	34
4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja .....	34
4.3. Valoración .....	38
<b>05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales</b>	<b>40</b>
5.1. Supuestos Generales .....	40
5.2. Condiciones Generales .....	41
5.3. Supuestos Especiales .....	42

---

# Resumen Ejecutivo

---

## Resumen Ejecutivo



<b>Dirección</b>	<b>Santa Fe, 9-13, 08191 Rubí</b>	
<b>Uso</b>	Residencial	
<b>Localización</b>	Rubí, Barcelona, España	
<b>Descripción</b>	Residencial	
<b>Superficies</b>	Parcela: 441 m <sup>2</sup>	Superficie construida total: 1.373,75 m <sup>2</sup>
<b>Urbanismo</b>	Residencial Plurifamiliar en área urbana consolidada	
<b>Propiedad</b>	ADVERO Properties SOCIMI, S.A.	
<b>Valor de Mercado (€)</b>	<b>3.303.000 €</b> <b>(Tres Millones Trescientos Tres Mil Euros)</b>	

---

# 01. Instrucciones y Términos de Referencia

---

## 01. Instrucciones y Términos de Referencia

### 1.1. Instrucciones

#### 1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 30 de junio de 2019.

**Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.**

#### 1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

*"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

*"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

### 1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 30 de junio de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

### 1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a efectos de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI de la compañía. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

### 1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

### 1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Manuel Torrents Güell. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS y Eduardo Pimenta MRICS y Mònica Brotons.

Las propiedades fueron inspeccionadas por Manuel Torrents Güell. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

### 1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.

- Presupuesto de gastos para el año 2019, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros y partida de CapEx.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due diligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

En el **Apéndice 4** incluimos un resumen de las consultas efectuadas.

### 1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

### 1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

### 1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

---

## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

---

## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

### 2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio Zona Nord del municipio de Rubí, en el distrito V, municipio perteneciente a la provincia de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña es una de las comunidades autónomas más importantes de España y cuenta con una población de 7.600.267 personas a cierre del año 2018, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 56.442 personas frente a 2017, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña tiene una densidad de población de 236 hab/km<sup>2</sup>, estando en el puesto 7 en la lista de comunidades con más densidad de España.

#### Mapa Localización

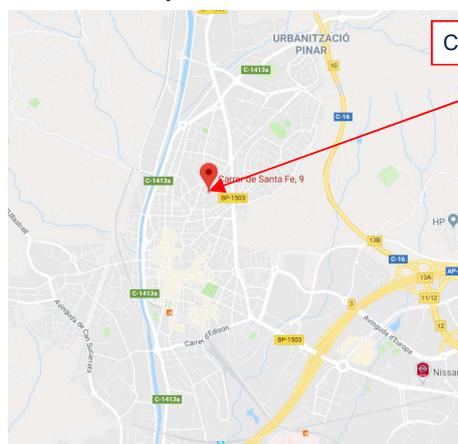


Carrer Santa Fe, nº 9-13

Fuente: Google Maps

El municipio de Rubí cuenta con 76.423 hab. (INE 2019) en una superficie de 32.2 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 2.373,39 hab/km<sup>2</sup>. La ciudad de Rubí comprende cuatro distritos, estando el activo objeto del presente informe ubicado en el número IV.

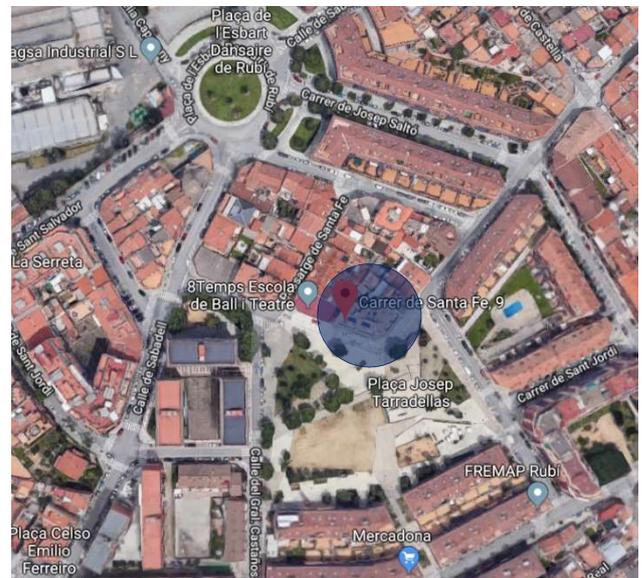
#### Mapa Localización



Carrer Santa Fe, nº 9-13

Fuente: Google Maps

El distrito V de Rubí está situado al norte centro de la población y está compuesto por cuatro barrios llamados Ca n'Oriol, Zona Nord, El Pinar y Can Rosés.



Fuente: SAN

## 2.2. Situación

El activo objeto de valoración se sitúa en la calle Santa Fe, nº 9-13, en el barrio Zona Nord, delimitado por el Torrent de Can Corbera, la Riera de Rubí, la Carretera de Rubí, Avenida del Estatut y la calle de Sant Gaietà.

El activo objeto de valoración está situado en un área urbana consolidada. El entorno inmediato lo conforman edificios principalmente residenciales, los cuales cuentan en su mayoría con uso comercial en las plantas bajas, además de servicios dotacionales. Se trata de una zona residencial de nivel medio.

La tipología residencial se caracteriza por ser edificios de manzana cerrada y distintos bloques que conforman una manzana, siendo una minoría las promociones con grandes zonas comunes tales como piscina o jardín.

### 2.2.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de algunas comunicaciones mediante transporte privado y público para la movilidad dentro del mismo municipio. Dispone de muy buenas comunicaciones para llegar a Barcelona, Sant Cugat u otras ciudades cercanas y de importancia.

El activo objeto de valoración se encuentra a una distancia de 700 metros del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 7 minutos en transporte privado o 10 minutos a pie, a una distancia de 30 km del aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat, lo que supone un recorrido de 29 minutos en transporte privado o 92 minutos en transporte público y a una distancia de 20,0 km de la estación de tren Sants Renfe en Barcelona desde la cual se puede coger el AVE o distintas líneas para moverse por Cataluña, lo que supone un recorrido de 35 minutos en transporte privado o 67 minutos en transporte público. El inmueble cuenta con una parada de taxi a 1 km, en el Mercado Municipal.



Aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat: a una distancia de 29 minutos en transporte privado y una distancia de 103 minutos en transporte público del inmueble.



Estación de Ferrocarriles de la Generalitat: a una distancia de 9 minutos en transporte privado, 12 minutos a pie y 11 minutos en transporte público del inmueble.

En cuanto al transporte privado, el barrio de Zona Nord está situado al sur del Torrent de Can Corbera, al este de la Riera de Rubí, al oeste de la Carretera de Rubí y al norte del centro de la ciudad, limitado por la Calle de Sant Gaietà. La zona está dotada de una excelente conexión por su proximidad a la intersección entre la carretera C-1413a y la autovía C-16, que comunica a pocos kilómetros con la autopista AP-7.

En cuanto al transporte público, el barrio en el que se encuentra el activo no cuenta con ninguna estación de tren, sin embargo, la estación tanto de RENFE como de FGC se encuentra a 20 minutos a pie y a 9 minutos en transporte privado. A esta estación pertenecen las líneas R-8, S1 y S7. A 7 minutos a pie se ubica una estación de autobuses por la que pasa el autobús C6 que une las poblaciones de Castellbisbal y Rubí durante el día. En otra parada a 8 minutos del inmueble pasa el autobús nocturno N64 de la empresa Moventis que une las poblaciones de Rubí, Sabadell y Barcelona.

## 2.3. Descripción

### 2.3.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el municipio de Rubí, en la calle Santa Fe, 9-13. El activo consiste en un edificio exclusivamente residencial con 19 viviendas y 19 unidades de aparcamiento. El edificio fue construido en el año 2011 según la información catastral. El edificio consta de 2 planta sobre rasante (planta baja + 2 plantas superiores) además de una planta bajo rasante usada como aparcamiento.

Según los datos proporcionados por el cliente, la superficie total construida del edificio es de 1.373,75 m<sup>2</sup>, con una superficie útil total de 1.224,07 m<sup>2</sup>.

A efectos de la valoración se ha tenido en cuenta la superficie construida proporcionada por el cliente. El edificio tiene ascensor y una escalera que va desde la planta subsótano hasta la planta segunda. El edificio no dispone de azotea comunitaria.

En la planta baja se encuentran cinco unidades residenciales; en la primera se ubica siete unidades residenciales y en la segunda planta siete unidades residenciales estilo dúplex con terraza.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es muy bueno, dado que el edificio acaba de ser reformado por el cliente.

A efectos de la valoración, se ha utilizado el *Método de Descuento de Flujos de Caja* para obtener el valor de Mercado de la finca objeto de valoración.

En el momento de la visita se han realizado fotografías del inmueble, que se muestran a continuación.



**Fachada**



**Fachada**



**Fachada**



**Balcón**



**Baño**



**Cocina**



**Terraza**



**Cocina**



**Cocina y salón**



**Habitación**



**Baño**



**Terraza**

### 2.3.2. Construcción

La estructura del inmueble está compuesta por pórticos de hormigón y forjados unidireccionales con bovedillas. El inmueble cuenta con dos fachadas libres, los acabados de las cuales son a ladrillo visto.

La cubierta del inmueble consiste en una cubierta inclinada de teja cerámica con terrazas privadas de los dúplex de la segunda planta.

Los acabados interiores se componen de parquet, en los salones, dormitorios y espacios circulares en las viviendas, gres en los baños y cocinas; y mármol en las zonas comunes como el portal y las escaleras. En general estos acabados son de una calidad media, aunque superior a la media de la zona en la que se encuentra el inmueble.

### 2.3.3. Instalaciones

- Internet.
- Interfono en portería con cámara y apertura automática desde las viviendas.
- Alarma de seguridad en cada unidad.
- Aire acondicionado con instalación ubicada en planta de cubierta.
- Caldera y maquinaria de ascensor ubicada en planta de cubierta.

## 2.4. Superficies

### 2.4.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono irregular de cuatro lados, de superficie 441 m<sup>2</sup> y topografía plana, ocupando la esquina de una manzana, con dos fachadas libres a la calle Santa Fe.

### 2.4.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total construida de 1.373,75 m<sup>2</sup>, de los cuales 221,78 m<sup>2</sup> corresponden a superficie bajo rasante y 1.151,97 m<sup>2</sup> corresponden a vivienda, distribuidos de la planta baja a la planta segunda.

**Cuadro de Superficies**

Planta	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Plazas Coche (uds)
Planta -2	Garaje	117,84	10
Planta -1	Garaje	103,94	9
Planta 0	Residencial	290,33	
Planta 1	Residencial	332,01	
Planta 2	Residencial	529,63	
<b>Total s.r.</b>		<b>1.151,97</b>	
<b>Total b.r.</b>		<b>221,78</b>	
<b>Total</b>		<b>1.373,75</b>	

Fuente: SAN

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6<sup>th</sup> Edition.

## **2.5. Estado del inmueble**

### **2.5.1. Informe de Estado del Edificio**

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio.

### **2.5.2. Estado General**

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

## **2.6. Consideraciones Medioambientales**

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

### **2.6.1. Consultas Informales**

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

### **2.6.2. Supuesto**

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase

que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

## 2.7. Situación Urbanística

### 2.7.1. Información Urbanística

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

### 2.7.2. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

### 2.7.3. Resumen

Desde el punto de vista urbanístico, entendemos que el edificio cumple con la normativa urbanística vigente.

De acuerdo con la normativa urbanística, el uso asignado a la parcela es residencial. El edificio cuenta con licencia para el uso de vivienda.

## 2.8. Impuestos

### 2.8.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

## 2.9. Propiedad

Se nos ha proporcionado por parte del cliente copia de la Nota Simple para la propiedad, en la que se establece la siguiente información:

- La propiedad está identificada por el número de referencia Idufir: 08154000609588
- Naturaleza de la finca: Residencial
- Número de Finca: 53403

- Propiedad: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.
- Dirección: Carrer de Santa Fe, 9-13
- Registro: Inscripción: 2ª, Tomo: 1.787, Libro: 1.787, Folio: 133, Fecha: 17 agosto 2018.
- Cargas: Impuestos de TP/AJD

Se adjunta copia de la Nota Simple como **Apéndice 4**.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

## 2.10. Arrendamientos

### 2.10.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m <sup>2</sup> )	Nº Plazas parking	Renta Contratada (€/año) sin incluir plazas	Comienzo Contrato
Pl. Baja	Residencial	72,50	1	700	01/08/2019
Pl. Primera	Residencial	64,41	1	650	01/08/2019
Pl. Primera	Residencial	42,39	1	525	01/08/2019
Pl. Primera	Residencial	41,45	1	525	01/08/2019
Pl. Primera	Residencial	43,31	1	525	01/08/2019
Pl. Primera	Residencial	38,57	1	525	01/08/2019
Pl. Primera	Residencial	40,85	1	575	01/08/2019
Pl. Segunda	Residencial	63,98	1	625	01/08/2019
Pl. Segunda	Residencial	114,80	1	900	01/08/2019
Pl. Segunda	Residencial	79,88	1	650	01/08/2019
Pl. Segunda	Residencial	78,42	1	600	01/08/2019
Pl. Segunda	Residencial	50,37	1	625	01/08/2019
Pl. Segunda	Residencial	81,13	1	750	01/08/2019
		812,06		8.175,00	

### 2.11. Gastos totales

Se ha determinado un importe anual de gastos totales para el inmueble que asciende a 6.133,94 €/ año correspondientes a los gastos de comunidad del inmueble. Además, se añaden los gastos correspondientes al seguro y al IBI.

### 2.12. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 111.540 €/año, resultante del sumatorio de las rentas de todas las viviendas y aparcamientos.

El detalle de gastos operativos totales que asume el propietario del inmueble son:

- o Seguro del Inmueble: 942,04 €/anuales
- o Gastos de Comunidad: 6.133,94 €/anuales

- IBI: no se ha facilitado la información relativa a este impuesto. Se ha determinado un importe de 9.463,05 € en concepto de IBI.

Además de esto, se ha asumido un importe de 9.500 €/año en concepto de CapEx de mantenimiento durante los diez años de nuestro modelo de cálculo.

---

## 03.Comentario de Mercado

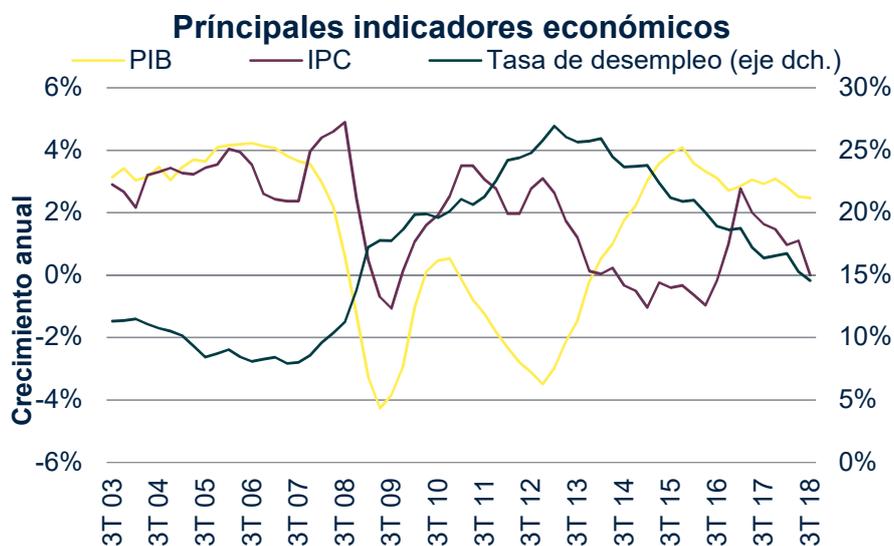
---

### 03. Comentario de Mercado

#### 3.1. Coyuntura Económica

##### La Economía Española

La evolución del PIB durante los cuatro trimestres del año confirma que la economía española avanza de manera más pausada que el año anterior. El año 2018 cerró en 2,6%, cuatro décimas por debajo del nivel del año anterior, pero continúa por encima de la media de la Eurozona (que se situó en 1,9%). Las previsiones para los próximos años de Focus Economics mantienen la ralentización del crecimiento, y mantendrían igualmente los pronósticos anuales de España por encima de los datos de la Zona Euro.



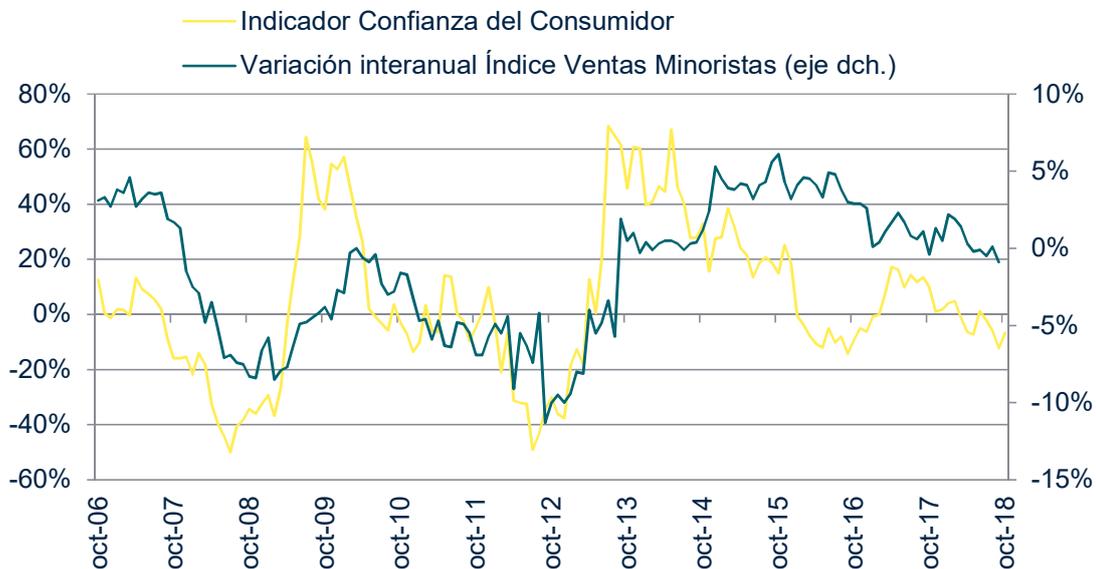
Por otro lado, otros datos macro no son muy optimistas y van acorde con la previsión de desaceleración de la economía española, así como una reducción del 7% de la compra de turismos, la disminución del 20% del crédito otorgado a pymes españolas o bajada del 5,2% de la demanda eléctrica de la industria en agregado.

En términos de contabilidad nacional el mercado laboral creció en 2018 un 2,5%, alineado con el comportamiento de la economía. La tasa de desempleo continúa en la tendencia de ajuste y encadena ya 23 trimestres consecutivos de descenso. La media anual de 2018 para todo el territorio nacional se situó en 15,3%, con 14,45% en 4T 18. En el primer trimestre de 2019 del 14,44%, por lo que la recuperación en términos de empleo es positiva, aunque España sigue teniendo un paro estructural alto. Según Focus Economics el paro disminuirá hasta los 12 puntos porcentuales a final de 2019.

Según *Focus Economics*, la desaceleración de la economía no impactará negativamente en el mercado de trabajo, ya que mantiene la pendiente de bajada durante los próximos años.

El último dato de afiliados a la Seguridad Social (diciembre 2018) roza ya los 19 millones y se acerca por fin a niveles precrisis. En el total nacional la provincia de Madrid concentra cerca del 20% del total de afiliados y registra una tasa de desempleo por debajo de la media de España (11,54%).

## Evolución del Indicador de Confianza del Consumidor / Índice de ventas minoristas



Las recientes elecciones se enmarcan en un contexto de actividad económica sólida; las ventas a minoristas se aceleraron en febrero, por lo que, combinado con la creación de empleos saludables y la mejora en la confianza del consumidor hasta marzo, se apunta a un consumo de las familias optimista en la primera mitad del año.

### Demografía

Según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la población de España es de 46.733.038 (1 de Julio de 2018); dato que se aproxima al máximo de habitantes españoles obtenido en 2012 (46.818.219 personas). Por lo tanto, nos encontramos en un contexto de recuperación demográfica tras los años de la crisis.

Sin embargo, las proyecciones demográficas a largo plazo apuntan hacia una disminución de la población. Actualmente, el 55% de la población tiene 35 años o más, más del 10% más que hace 14 años (Fuente: INE). Si continúan las tendencias demográficas actuales, entonces España caerá en más de medio millón de habitantes en los próximos 15 años (1,2%) y 5,6 millones en los próximos 50 años (11,60%) (Fuente: INE)

El crecimiento de la población en España fue extremadamente desigual durante el siglo XX debido a la migración interna a gran escala de las zonas rurales a las ciudades industriales, un fenómeno que ocurrió mucho más tarde que en otros países de Europa occidental. De las cincuenta provincias de España, once de ellas registraron una disminución absoluta de la población durante el siglo.

Por zonas, las regiones más pobladas son Andalucía, Cataluña y Madrid, que representan casi el 50% de la población total de España.

Las regiones de Asturias (-0,8%), Castilla y León (-1,0%) y Castilla la Mancha (-0,9%) registraron los mayores descensos de población durante el año pasado, mientras que las poblaciones de Madrid, Baleares y Cataluña crecieron. (2,0%, 0,3% y 0,2% respectivamente). La migración a Madrid y Barcelona se puede explicar en términos de empleo, dado que estas dos ciudades

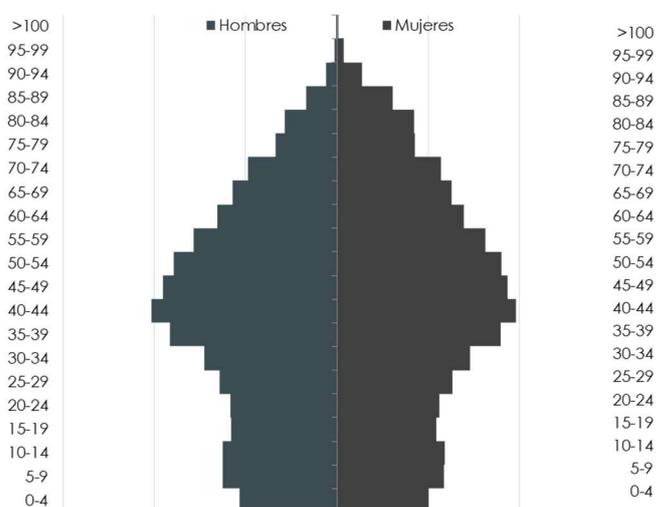
son los principales centros de negocios del país. Valencia, Sevilla y Bilbao completan la lista de las principales ciudades en España.

El salario medio en España para el año 2018 se sitúa en 26.923€ anuales (2.244 €/mes suponiendo 12 pagas por año). Supone un aumento del 1.4% respecto al año anterior y se espera que este dato siga aumentando para el cierre de 2019.

El salario mínimo de España en 2019 asciende a 900€ mensuales, dato que marca un máximo histórico y dependiendo de las acciones políticas, este dato podría verse incrementado incluso sobrepasando los 1.000 €/mes.

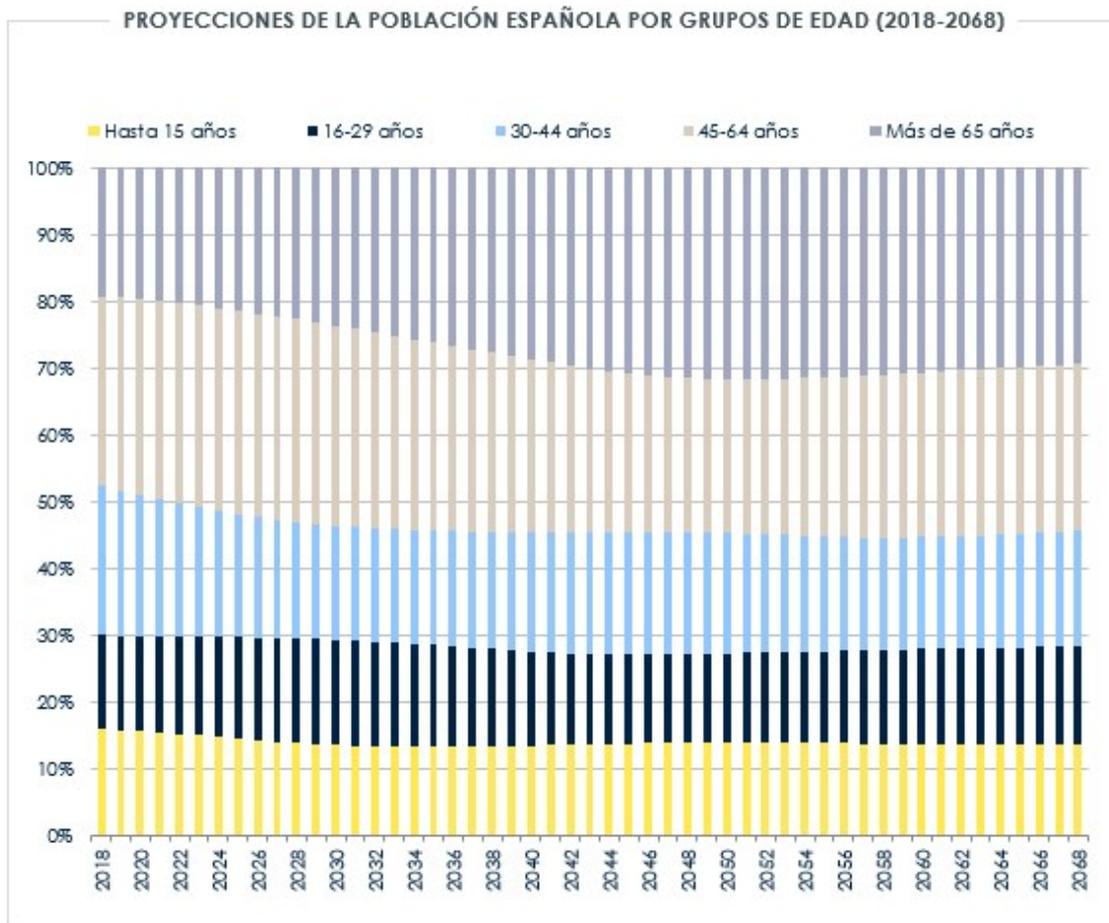
En 50 años la población que más alquila, de 16 a 29 años, decrecerá un 8%; y la población que más compra, de 30 a 44 años, lo hará en un 20%. Mayores de 65 años, +59%.

PROYECCIONES DE LA PIRAMIDE DE POBLACIÓN ESPAÑOLA POR GRUPOS DE EDAD (2018-2068)



Pirámide de población (2018)

Pirámide de población (2068)



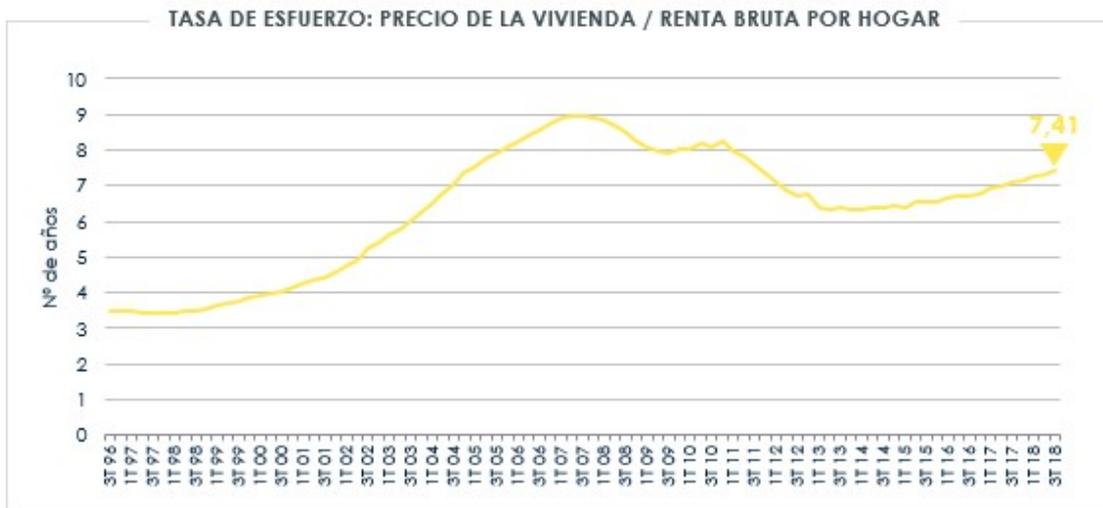
Fuente: INE

La evolución salarios vs precio vivienda España

La evolución salarial a nivel nacional se ha visto estancada los últimos años con ligeras subidas casi impredecibles. Esta situación viene marcada por un estancamiento económico general.

Al contrario, el precio de la vivienda ha visto una subida que ha ido creciendo desde el 2013 en ciudades como Madrid y Barcelona y desde 2015 a nivel nacional. Esta subida de la vivienda ha marcado su máximo en 2018, siendo las previsiones para 2019 también muy optimistas.

Como comentábamos anteriormente el sueldo a nivel nacional no ha sufrido grandes cambios mientras que las viviendas han visto como ha despegado su precio final. Con las rentas actuales se prevé que una familia media española necesita una tasa de esfuerzo de 7,41 años para hacer frente a la compra de una vivienda media. Estos datos son mucho más elevados para núcleos urbanos poblados como Madrid y Barcelona.

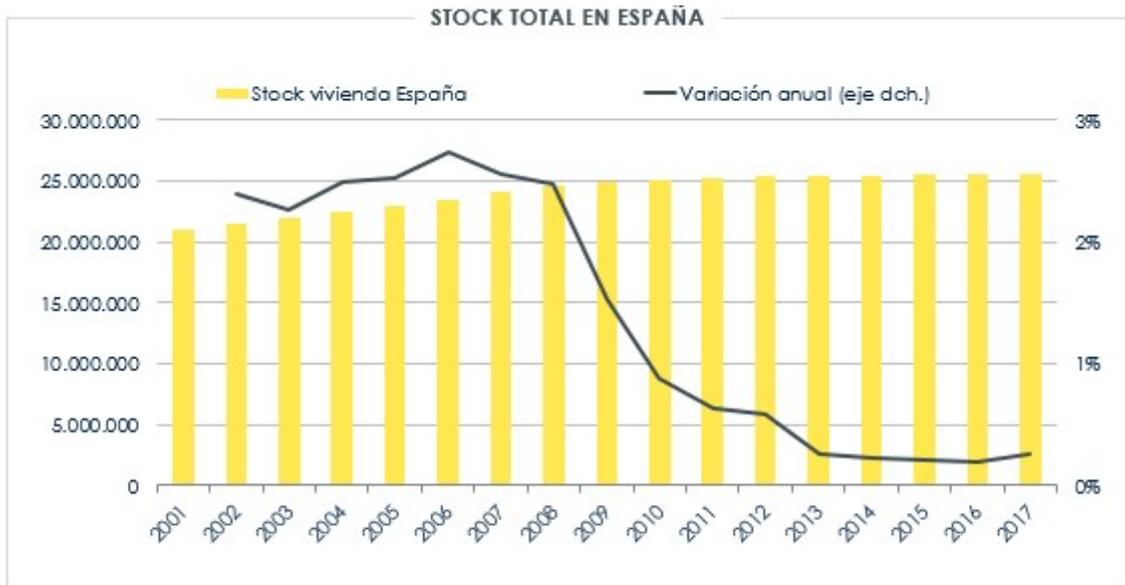


### 3.2. El sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inicio un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/m<sup>2</sup>, en 2014 toco suelo con 1.994 €/m<sup>2</sup> y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/m<sup>2</sup>. Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / \* Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



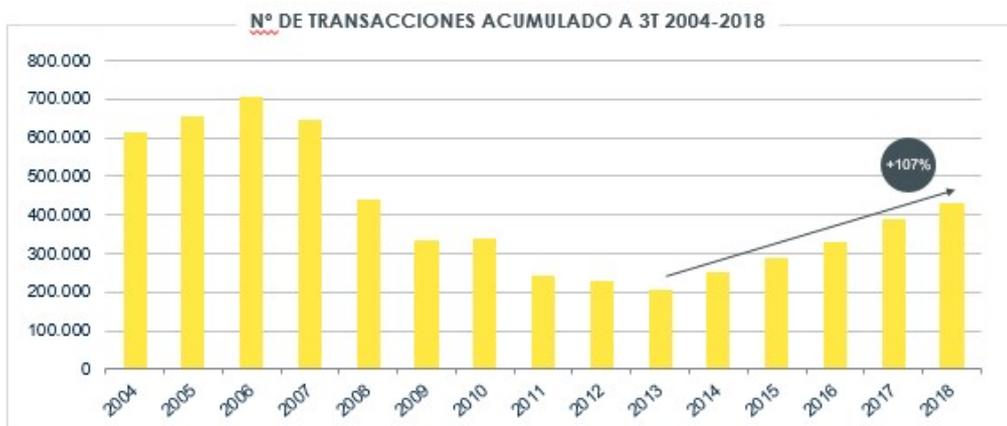
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

Transacciones Inmobiliarias

Como comentábamos anteriormente los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, pero a día de hoy se han alcanzado más de las 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

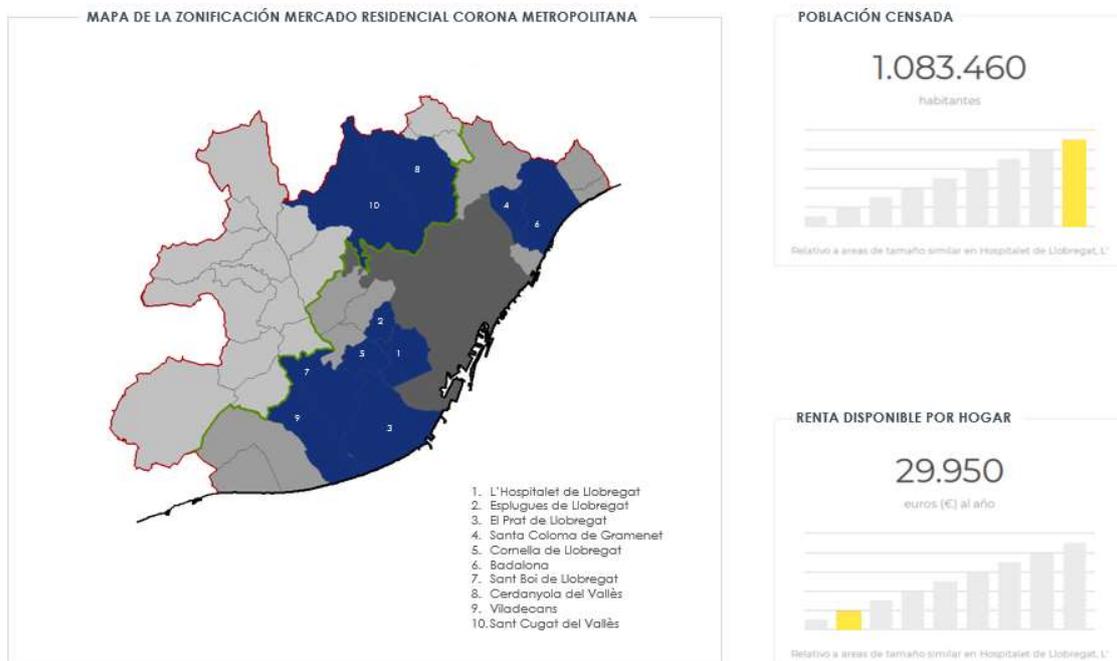
Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2108. la compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



### 3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona

De la corona metropolitana de Barcelona se han seleccionado los 10 municipios más destacables en el sector inmobiliario y con mayor número de población.

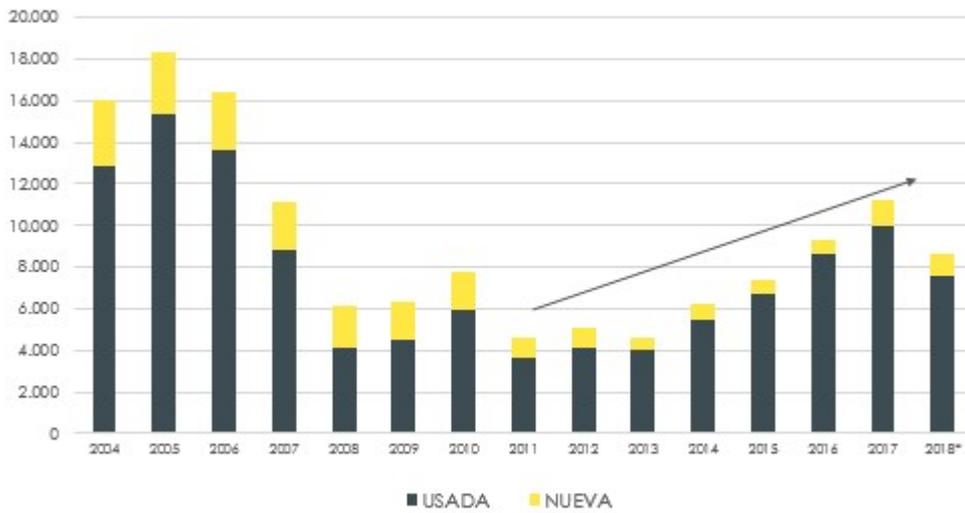
En total en la provincia de Barcelona viven 5,576,040 habitantes, de los cuales 1.620.810 viven en la ciudad de Barcelona. Esta primera corona congrega más de la mitad de población de la provincia, con 3.239.377, siendo una de las áreas más pobladas de Europa. Los municipios seleccionados son de los más importantes y abarcan una población de más de un millón de habitantes. Desde el Hospitalet (segunda ciudad de Catalunya con más de doscientos cincuenta mil habitantes hasta Cerdanyola con más de cincuenta mil.



La corona metropolitana de Barcelona dispone de un parque inmobiliario ligeramente más moderno que en Barcelona ciudad, aunque desde el 2007 ha caído sustancialmente el stock de viviendas de obra nueva por la situación económica. Ciudades como Sant Cugat, Sabadell o Terrassa disponen aun de ciertas bolsas de suelo que les permite ampliar y renovar su parque inmobiliario. Al tratarse de ciudades colindantes a Barcelona y algunas de ellas tipo ciudad dormitorios, la variedad en las dimensiones de las viviendas es muy variada. Sorprende la gran cantidad de unidades con más de 180m<sup>2</sup>.

A continuación, se muestra la evolución de las transacciones dentro de la zona delimitada entre los años 2004 hasta el segundo trimestre del 2018, se puede apreciar la senda creciente desde 2014, aunque los niveles de viviendas de obra nueva siguen en valores bajos a nivel histórico. La recuperación de la economía inmobiliaria se encuentra en plena fase de estabilización. En 2017 se alcanzó el nivel de transacciones del año 2007, se ha tardado 10 años en recuperar el ritmo, esto si se encuentra muy lejos de los máximos con más de 18.000 transacciones.

**EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN LA ZONA**



\* Los datos de 2018 solo pertenecen al primer y segundo trimestre completo de 2018.

Mercado de Obra Nueva

En 2018 se ha registrado un aumento del 47,6% en la oferta inicial de viviendas (obra nueva) hasta las 2.121 viviendas. Este incremento ha sido consecuencia del inicio de diferentes proyectos en los municipios L'Hospitalet de Llobregat y Badalona. Los municipios que más oferta inicial concentran son Badalona con un 36% y L'Hospitalet de Llobregat con un 30%.

Un piso medio en la corona metropolitana de Barcelona tiene una superficie de 113 m<sup>2</sup>c, un precio por m<sup>2</sup> de 3.104 € y un precio final de 351.890 €. Los precios por metro cuadrado han caído en los últimos 12 meses de media un 1,7%, consecuencia del comportamiento del mercado en Esplugues de Llobregat. Los precios medios por m<sup>2</sup> más altos se observan en el municipio de Sant Cugat del Valles donde se han alcanzado los 3.806 €/ m<sup>2</sup>.

ZONA	Sup y Precios	2015	2016	2017	2018	Var 2017-2018
BADALONA	Sup media (m <sup>2</sup> )	101	119	97	130	34,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.378 €	2.059 €	2.957 €	2.969 €	0,4%
	Precio medio vivienda	240.002 €	244.486 €	285.916 €	384.949 €	34,6%
CERDANYOLA DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	82	101	n.d.	93	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.335 €	2.489 €	n.d.	2.675 €	n.d.
	Precio medio vivienda	191.500 €	252.143 €	n.d.	248.091 €	n.d.
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	97	116	92	108	17,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.578 €	2.262 €	3.394 €	3.049 €	-10,2%
	Precio medio vivienda	249.908 €	263.308 €	311.647 €	328.165 €	5,3%
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	90	n.d.	158	127	-19,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.992 €	n.d.	5.427 €	3.049 €	-43,8%
	Precio medio vivienda	269.233 €	n.d.	855.221 €	388.457 €	-54,6%
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	94	85	90	102	13,8%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.628 €	2.924 €	3.195 €	3.026 €	-5,3%
	Precio medio vivienda	247.431 €	249.277 €	286.355 €	308.488 €	7,7%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	110	101	111	116	4,5%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.798 €	3.304 €	3.690 €	3.806 €	3,2%
	Precio medio vivienda	308.764 €	332.702 €	408.010 €	439.979 €	7,8%
SANT BOI DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	93	109	113	117	3,7%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.647 €	2.422 €	2.303 €	2.554 €	10,9%
	Precio medio vivienda	153.207 €	264.585 €	260.127 €	299.000 €	14,9%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	Sup media (m <sup>2</sup> )	83	100	85	106	24,9%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.124 €	1.681 €	2.116 €	2.532 €	19,7%
	Precio medio vivienda	92.932 €	168.395 €	179.500 €	268.250 €	49,4%
VILADECANS	Sup media (m <sup>2</sup> )	79	96	80	n.d.	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.264 €	1.930 €	2.092 €	n.d.	n.d.
	Precio medio vivienda	178.605 €	185.376 €	167.100 €	n.d.	n.d.
MEDIA	Sup media (m <sup>2</sup> )	98	105	99	113	14,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.383 €	2.409 €	3.158 €	3.104 €	-1,7%
	Precio medio vivienda	233.549 €	254.013 €	313.648 €	351.890 €	12,2%

### 3.4. Comparables

Con tal de poder formar nuestra opinión de Valor de Mercado del objeto sujeto a valoración, hemos comparado y contrastado con otras propiedades similares que se encuentran actualmente en el mercado en el área cercana al activo. Los presentados a continuación son los comparables más representativos de la muestra seleccionada y han sido los usados para llegar al valor de mercado del activo.

#### COMPARABLE 1\_ Piso en Carretera Sabadell, Rubí:



Localización	Ctra. Sabadell
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	74 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	1
<b>PRECIO</b>	700 €/mes
Ubicación	Similar
Calidad	Inferior

Vivienda seminueva reformada en el año 2010, exterior y en finca con ascensor. Cuenta con dos habitaciones y un baño completo con ducha. La cocina es independiente, sin equipar. El salón-comedor cuenta con apertura a balcón.

El precio anunciado incluye un trastero de 6 m<sup>2</sup> y una plaza de aparcamiento.

#### COMPARABLE 2\_ Ático dúplex en la Calle Carrasco Formiguera, Rubí:



Localización	c/ Carrasco Formiguera
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	90 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	2
<b>PRECIO</b>	1.000 €/mes
Ubicación	Similar
Calidad	Similar

Ático ubicado en el centro de Rubí, con mucha luz, una terraza y un balcón, en una segunda planta exterior con ascensor. Cuenta con dos habitaciones y dos baños completamente reformados, uno en el piso de arriba y otro en el de abajo. Ambas habitaciones cuentan con armarios empotrados. La cocina está totalmente equipada, aunque el resto de la vivienda está sin amueblar.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en la misma finca por 40 €/mes adicionales.

**COMPARABLE 3\_ Piso en Calle de Sabadell, Rubí:**

Localización	Calle Sabadell
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	82 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	1
<b>PRECIO</b>	850 €/mes

Ubicación

Calidad

Piso reformado recientemente en una primera planta exterior con ascensor. Tiene dos habitaciones, una dobles y otra individual, y un baño completo. Cocina tipo office totalmente equipada, aunque el resto del piso se encuentra sin amueblar.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en la misma finca por un precio adicional al mes no especificado.

**COMPARABLE 4\_ Piso en Sant Jordi, Rubí:**

Localización	Calle Sant Jordi
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	85 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
<b>PRECIO</b>	800 €/mes

Ubicación

Similar

Calidad

Inferior

Piso recién reformado en una primera planta exterior con ascensor. Cuenta con tres amplias habitaciones, un salón-comedor, una cocina independiente y un baño completo.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en la misma finca por 45 €/mes adicionales.

Comparables registro

También se han tenido en cuenta operaciones cerradas en el último año de viviendas de las mismas características que las que conforman el inmueble objeto de la valoración. A continuación, se presenta una tabla resumen con algunos de los comparables utilizados:

Fecha escritura	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Preciounitario (€/m <sup>2</sup> )	Precio venta (€)	Año construcción
07/2018	Basses, 29	80,09	2.272,44	182.000	2005
06/2018	Basses, 29	80,11	2.115,84	170.000	2005
09/2018	Castella, 22	78,65	1.970,76	155.000	1996
08/2018	Josep Tarradellas, 1	102,93	2.065,08	212.559	2002
04/2018	Sabadell, 51	62,80	2.068,40	129.895	1995
05/2018	San Salvador, 12	70,00	2.000,00	140.000	1976
		<b>79,10</b>	<b>2.082,09</b>	<b>164.909</b>	

Excepto en el caso de los comparables ubicados en la calle Basses, 29, cuyo año de construcción es 2005, la mayoría de los comparables presentan bastante antigüedad en la edificación. El precio medio de los comparables se sitúa en 2.082 €/ m<sup>2</sup> y el precio medio por unidad, en 164.909 €.

---

# 04. Valoración

---

## 04. Valoración

### 4.1. Método de Valoración

De acuerdo con el alcance y metodología descrita en nuestra propuesta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el **Valor de Mercado del activo objeto de valoración.**

Los trabajos de valoración de Savills Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

Esta valoración se basa en la metodología de valoración que se explica a continuación.

### 4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables a la concesión.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- a) Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- b) Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que se fijará en función de diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en edificios comparables en el entorno del inmueble analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

## Factores Clave de Valoración

El valor del inmueble objeto de estudio se ha obtenido por el **Método de Descuento de Flujos de Caja**. Los factores clave de la valoración se resumen en los siguientes puntos:

- **Hipótesis**

Se ha determinado el valor de mercado del inmueble considerando su uso y estado actual, adoptando la situación arrendaticia facilitada por el cliente y en base a nuestro conocimiento de mercado.

- **Superficie**

La superficie total construida del inmueble es de 1.373,75 m<sup>2</sup>, distribuida en superficie sobre rasante y superficie bajo rasante. La superficie total sobre rasante es de 1.151,97 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial mientras que la superficie total bajo rasante destinada a aparcamiento es de 221,78 m<sup>2</sup>.

- **Periodo de inversión**

Se ha considerado un cashflow de 10 años, momento en el cual se produciría una desinversión del inmueble.

- **Ingresos**

Los ingresos vienen determinados por las rentas generadas por el alquiler de las unidades residenciales y aparcamientos del edificio objeto de valoración. El total de ingresos anuales de las viviendas con contrato formalizado en el momento de la valoración asciende a 98.100,00 €. Por otro lado, los ingresos en concepto de alquiler de las plazas de aparcamiento ascienden a 13.440 € anuales. El total de ingresos anuales a fecha actual de valoración es de 111.540 €. Los contratos actuales tienen una duración de 7 años, de acuerdo con la ley vigente referente a la ley de arrendamientos urbanos (Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre de 2018).

- **Renta de mercado (ERV)**

En el caso del uso residencial, se ha estimado una renta de mercado entre 9,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes y 13,50 €/ m<sup>2</sup>/ mes, que supone una renta mensual entre 525 € para las unidades de menor tamaño y 875 € para las unidades de mayor tamaño, acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia y la tipología del activo. La renta anual estimada del uso residencial para el primer año de explotación sería de 144.600 €.

En el caso del aparcamiento, se ha considerado una renta mensual de 60 €/ ud acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia. La renta anual estimada del uso de aparcamientos para el primer año de explotación sería de 13.680 €.

Así pues, la renta anual estimada considerando ambos usos, el residencial y el aparcamiento, en el primer año de cashflow sería de 158.280 €.

Una vez finalizados los contratos actuales de viviendas y aparcamientos, se actualizarán a renta de mercado de forma independiente.

○ **Ocupación estructural**

En nuestro modelo de cálculo se ha previsto una ocupación estructural para las 6 unidades residenciales actualmente vacías del edificio, previendo el arrendamiento de una vivienda cada mes a partir de 3 meses de comercialización desde el momento de valoración. Las 6 unidades actualmente vacías están en fase de comercialización.

○ **Variaciones de renta e IPC**

Se ha considerado la siguiente variación de mercado e IPC durante el periodo analizado:

Año	IPC + Mercado (%)	IPC (%)	Mercado (%)
2019	4,20%	1,20%	3,00%
2020	3,60%	1,60%	2,00%
2021	2,70%	1,70%	1,00%
2022	2,80%	1,80%	1,00%
2023	2,90%	1,90%	1,00%
2024	3,00%	2,00%	1,00%
2025	3,00%	2,00%	1,00%
2026	3,00%	2,00%	1,00%
2027	3,00%	2,00%	1,00%
2028	3,00%	2,00%	1,00%
2029	3,00%	2,00%	1,00%

○ **Gastos operativos**

Se han considerado los gastos asumidos por la propiedad en concepto de IBI, tasa de basuras, seguros y demás conceptos soportados y no repercutidos a los inquilinos. También se incluye la partida de gestión del edificio (management fee). Los gastos operativos no repercutibles considerados para el primer año del cashflow son 32.402 €.

○ **Gastos adicionales (CapEx)**

Se ha considerado una cifra de CapEx de 9.500 €/ año en concepto de mantenimiento del mismo. Dicha cifra ha sido aportada por la propiedad.

○ **Exit yield**

La tasa de rentabilidad para obtener el valor de desinversión del inmueble en el último año del cashflow es de 4,25%.

○ **Costes de desinversión**

Los costes de desinversión previstos para el año de desinversión del inmueble en el año 10 del cashflow es de 0,75%.

○ **Costes de adquisición**

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85% que contienen las partidas de notario, registro, AJD y Due Diligence pertenecientes a los costes derivados de la compraventa.

○ **Tasa de descuento**

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,75%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, la tipología del activo y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble.

Así, el valor de mercado del activo, en base a los parámetros expuestos anteriormente, asciende a **3.303.000 € (TRES MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL EUROS)**.

### **4.3. Valoración**

#### **4.3.1. Valor de Mercado**

Por lo tanto, en base a todos los comentarios expresados anteriormente, se concluye que el valor total del inmueble ubicado en la calle Santa Fe, 9-13 de Rubí asciende a:

**3.303.000 €**

**(Tres Millones Trescientos Tres Mil Euros)**

**(Excluido IVA)**

---

## 06. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---

## 05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

### 5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan validos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

## 5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe, pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

8. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

### **5.3. Supuestos Especiales**

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

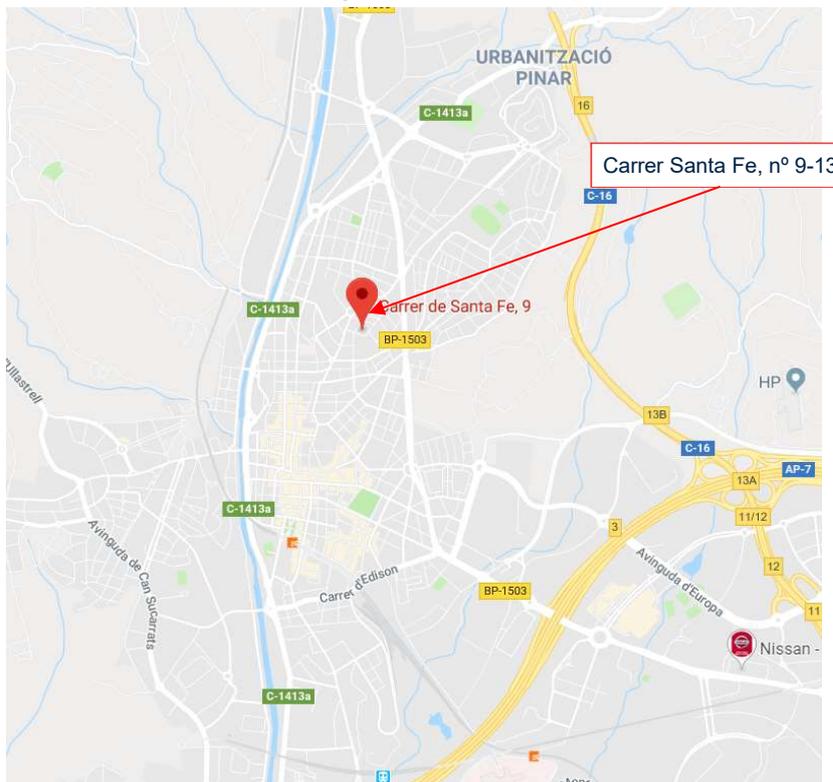
---

# Apéndice 1

## Planos Localización

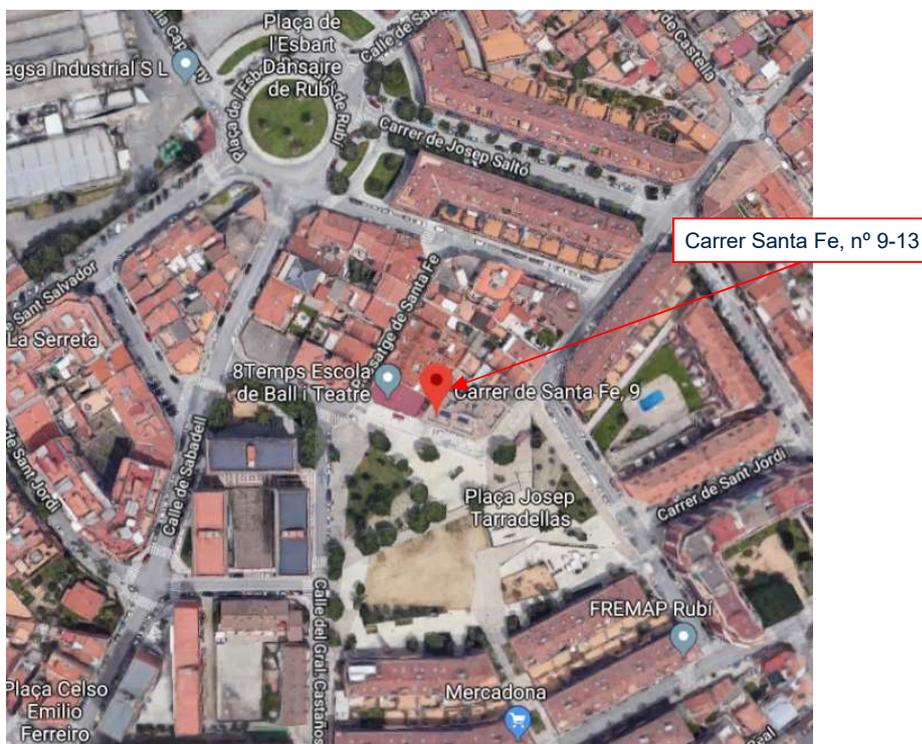
---

### Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

### Vista Aérea



Fuente: Google Maps

**Jesús D. Mateo MRICS**

RICS Registered Valuer  
Director Ejecutivo Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

**Eduardo Pimenta MRICS**

RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

---

# Informe de Valoración

---

Edificio Residencial  
Carrer Wilson, 48  
08223, Terrassa, España



31 de julio de 2019

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Tel: +34 913 19 13 14

Paseo de la Castellana, 81

28046 Madrid

[www.savills-aguirrenewman.es](http://www.savills-aguirrenewman.es)

ADVERO Properties SOCIMI  
Calle Iradier, 21  
08017 Barcelona

A la atención de Dña. Gloria Folch

**CLIENTE: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.**

**PROPIEDAD: Edificio residencial en la calle Wilson, 48 de Terrassa**

Estimada Sra. Folch,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en junio de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La fecha de valoración es **30 de junio de 2019**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

A handwritten signature in purple ink, appearing to read "J. Mateo".

Jesús D. Mateo MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "E. Pimenta".

Eduardo Pimenta MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

## Índice

<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>1</b>
<b>01. Instrucciones y Términos de Referencia</b>	<b>5</b>
1.1. Instrucciones .....	5
<b>02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales</b>	<b>9</b>
2.1. Localización .....	9
2.2. Situación .....	10
2.3. Descripción .....	11
2.4. Superficies .....	15
2.5. Estado del inmueble .....	16
2.6. Consideraciones Medioambientales .....	16
2.7. Situación Urbanística .....	16
2.8. Impuestos .....	17
2.9. Propiedad .....	17
2.10. Arrendamientos .....	18
2.11. Gastos totales .....	18
2.12. Ingresos Netos .....	18
<b>03. Comentario de Mercado</b>	<b>20</b>
3.1. Coyuntura Económica .....	20
3.2. El sector residencial español .....	24
3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona .....	27
3.4. Comparables .....	30
<b>04. Valoración</b>	<b>34</b>
4.1. Método de Valoración .....	34
4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja .....	34
4.3. Valoración .....	37
<b>05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales</b>	<b>38</b>
5.1. Supuestos Generales .....	39
5.2. Condiciones Generales .....	40
5.3. Supuestos Especiales .....	41

---

# Resumen Ejecutivo

---

## Resumen Ejecutivo



<b>Dirección</b>	<b>Wilson, 48, 08223 Terrassa</b>	
<b>Uso</b>	Residencial	
<b>Localización</b>	Terrassa, Barcelona, España	
<b>Descripción</b>	Propiedad residencial plurifamiliar	
<b>Superficies</b>	Parcela: 246 m <sup>2</sup>	Superficie construida total: 843,86 m <sup>2</sup>
<b>Urbanismo</b>	Residencial Plurifamiliar en área urbana consolidada	
<b>Propiedad</b>	ADVERO Properties SOCIMI, S.A.	
<b>Valor de Mercado (€)</b>	<b>1.755.000 €</b> <b>(Un Millón Setecientos Cincuenta y Cinco Mil Euros)</b>	

---

# 01. Instrucciones y Términos de Referencia

---

## 01. Instrucciones y Términos de Referencia

### 1.1. Instrucciones

#### 1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 30 de junio de 2019.

**Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.**

#### 1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

*"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

*"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

### 1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 30 de junio de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

### 1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a efectos de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI de la compañía. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

### 1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

### 1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Manuel Torrents Güell. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS, Eduardo Pimenta MRICS y Mònica Brotons.

Las propiedades fueron inspeccionadas por Manuel Torrents Güell. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

### 1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Presupuesto de gastos para el año 2019, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros y partida de CapEx.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due diligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

En el **Apéndice 4** incluimos un resumen de las consultas efectuadas.

## 1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

## 1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

## 1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

## 1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

---

## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

---

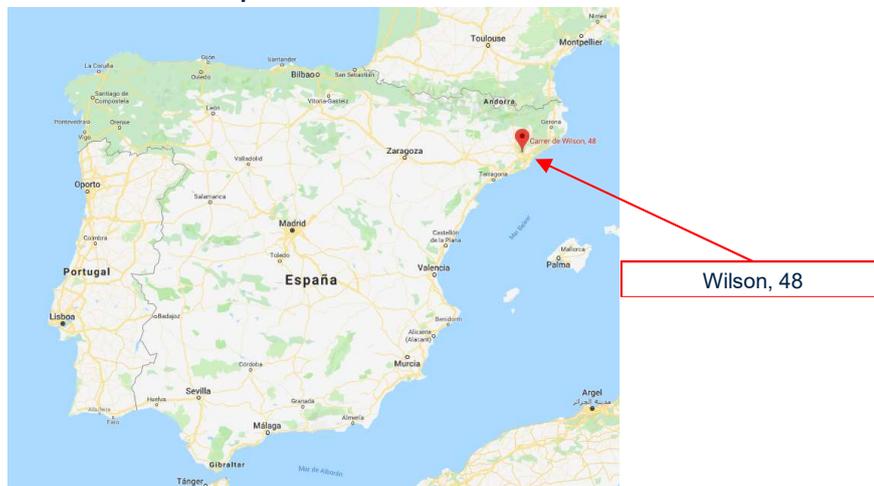
## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

### 2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de Can Palet, en el distrito 3 de la ciudad de Terrassa, perteneciente a la provincia de Barcelona y comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña es una de las comunidades autónomas más importantes de España y cuenta con una población de 7.600.267 personas a cierre del año 2018, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 56.442 personas frente a 2017, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña tiene una densidad de población de 236 hab/km<sup>2</sup>, estando en el puesto 7 en la lista de comunidades con más densidad de España.

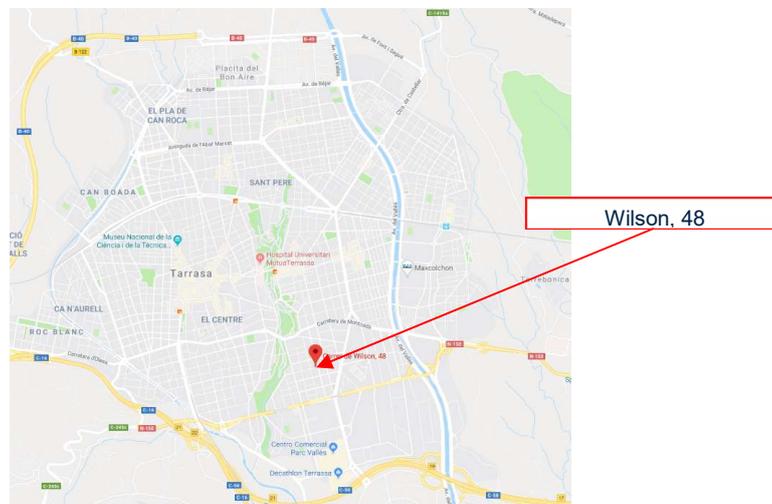
#### Mapa Localización



Fuente: Google Maps

El municipio de Terrassa cuenta con 218.535 hab. (INE 2019) en una superficie de 70,16 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 3.114,8 hab/km<sup>2</sup>. La ciudad de Terrassa comprende siete distritos entre los cuales encontramos el distrito 3 donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

#### Mapa Localización

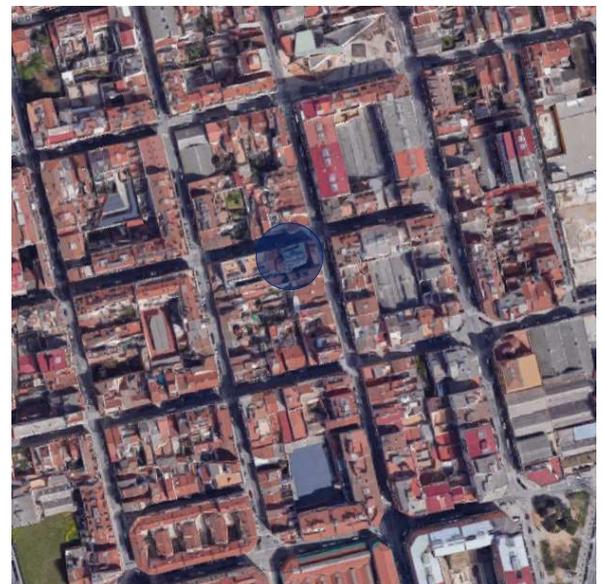
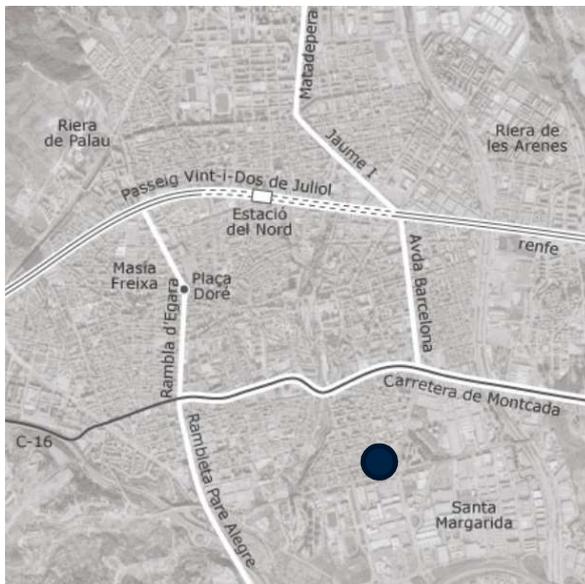


Fuente: Google Maps

El distrito 3 está situado al sureste de la ciudad y está formado por 8 barrios y diez polígonos o zonas industriales, Can Parellada, Las Fuentes, Can Jofresa, Guadalhorce, Can Palet, Can Palet II, Xúquer y Siglo XX. Limita al norte con la Carretera de Montcada, al este con la Av. Del Vallès, al sur con el distrito 7 y al oeste con el distrito 4. En el distrito 3 podemos encontrar una importante red de equipamientos y asociaciones, entre lo que destacan las entidades deportivas y educativas o formativas. Se pueden encontrar muchos polígonos industriales, pero en contraposición al alto volumen de estos, el distrito goza del tramo sur del parque de Vallparadís. En este tramo de parque se encuentra el parque de las Sensaciones, una propuesta lúdica al aire libre que permite a los visitantes experimentar con la ciencia.

Este distrito cuenta con 25.176 hab. (INE 2019) en una superficie de 9,3 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 2.707,10 hab/km<sup>2</sup> y se encuentra situado al sureste del municipio. El activo objeto de valoración en el presente informe se encuentra en el barrio de Can Palet.

El barrio de Can Palet cuenta con 12.571 hab. en una superficie de 0,51 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 24.649,10 hab/km<sup>2</sup>.



Fuente: SAN

## 2.2. Situación

El activo objeto de valoración se sitúa en la Calle Wilson, nº 48, en el barrio de Can Palet, delimitado por las calles Menéndez y Pelayo, Sindicat, Concepción Arenal y Wilson. Se encuentra cerca del parque de Vallparadís.

El activo objeto de valoración está situado en un área urbana consolidada, caracterizado por estar cerca de la carretera nacional N-150. El entorno lo conforman edificios principalmente residenciales, además de algunos servicios dotacionales y activos industriales. Se trata de una zona residencial de nivel medio.

La tipología residencial se caracteriza por distintos bloques que conforman una manzana, siendo una minoría las urbanizaciones con zonas comunes.

## 2.2.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de correctas comunicaciones mediante transporte privado y público.

El activo objeto de valoración se encuentra a una distancia de 1,6 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 6 minutos en transporte privado o 18 minutos en transporte público, a una distancia de 29,6 km del aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat, lo que supone un recorrido de 35 minutos en transporte privado o 110 minutos en transporte público y a una distancia de 26,2 km de la estación de tren Sants Renfe, lo que supone un recorrido de 33 minutos en transporte privado o 77 minutos en transporte público. El inmueble cuenta con una parada de taxi a 350 m, en la Plaza de Nueva Carteya.



Aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat: a una distancia de 35 minutos en transporte privado y una distancia de 110 minutos en transporte público del inmueble.



Estación de Ferrocarriles de la Generalitat: a una distancia de 6 minutos en transporte privado, 16 minutos a pie y 12 minutos en transporte público del inmueble.

En cuanto al transporte privado, el barrio de Can Palet está situado al este del parque de Vallparadís, al norte de la N-150, al oeste de la Av. De les Glories Catalanes y al sur de la Carretera de Montcada. La zona está dotada de una excelente conexión por su proximidad a la intersección entre la nacional N-150 y la Autopista de Montserrat E-9 y la C-16 o C-58, mediante las cuales se puede llegar rápidamente a la ciudad de Barcelona, capital de provincia.

En cuanto al transporte público, el barrio de Almenara no cuenta con ninguna estación de tren, sin embargo, la estación de FGC Vallparadís Universitat, perteneciente a las líneas S1 y S7T, se encuentra a 16 minutos a pie. El activo cuenta con varias paradas de autobús en un radio de 5 minutos a pie, por las cuales circulan las líneas urbanas 4, 7, 8, 9, 10 y 16. En cuanto a líneas interurbanas, pasan por algunas de estas estaciones los autobuses B8, C7, e2, C5 y C2; que comunican Terrassa con Sabadell, Sant Cugat, Martorell, Barcelona y Castellbisbal entre otros municipios.

## 2.3. Descripción

### 2.3.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el municipio de Terrassa, en la calle Wilson, 48. El activo consiste en un edificio exclusivamente residencial con 11 viviendas. El edificio fue construido en el año 2008 según la información catastral. El edificio consta de 3 plantas sobre rasante (planta baja + 3 plantas superiores) además de una bajo rasante usada como aparcamiento.

Según los datos proporcionados por el cliente, la superficie total construida del edificio es de 843,36 m<sup>2</sup>, con una superficie útil total de 719,96 m<sup>2</sup>.

A efectos de la valoración se ha tenido en cuenta la superficie construida proporcionada por el cliente. El edificio tiene ascensor y una escalera que va desde la planta sótano hasta la planta tercera. El edificio no dispone de azotea comunitaria.

En la planta baja se encuentran dos unidades residenciales; en la primera se ubican tres unidades residenciales; en la segunda planta tres unidades residenciales y en la planta tercera tres unidades residenciales.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto, con algunas reparaciones pendientes superficiales y meramente estéticas.

A efectos de la valoración, se ha utilizado el *Método de Descuento de Flujos de Caja* para obtener el valor de Mercado de la finca objeto de valoración.

En el momento de la visita se han realizado fotografías del inmueble, que se muestran a continuación.



**Fachada**



**Fachada**



**Rellano**



**Rellano**



**Cocina**



**Baño grande**



**Baño grande**



**Aseo**



**Habitación**



**Habitación**

**Salón****Balcón salón****Terraza****Terraza**

### 2.3.2. Construcción

La estructura del inmueble está compuesta por pilares de hormigón armado y la cimentación está hecha con muros de contención. Los cerramientos exteriores son de ladrillo macizo de 30 cm de espesor, forrado con aislante en cámara. Los acabados exteriores son persianas metálicas y la carpintería de aluminio, el resto de la fachada está compuesta de aplacado de piedra.

La cubierta del inmueble consiste en una cubierta inclinada de teja cerámica con terrazas privadas de los dúplex de la segunda planta.

Los acabados interiores se componen de parquet, en los salones, dormitorios y espacios circulares en las viviendas, gres en los baños y cocinas; y mármol en las zonas comunes como el portal y las escaleras. En general los acabados son de calidad media.

### 2.3.3. Instalaciones

- Internet.
- Aire acondicionado con instalación ubicada en planta de cubierta.
- Caldera y maquinaria de ascensor ubicada en planta de cubierta.
- Interfono con apertura automática de la portería.

## 2.4. Superficies

### 2.4.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono irregular de cuatro lados, de superficie 246 m<sup>2</sup> y topografía plana, con una sola fachada libre que da a la calle Wilson.

Linda a ambos lados con un edificio exclusivamente residencial y otro residencial con un local destinado a la restauración.

### 2.4.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total construida de 843,86 m<sup>2</sup>, de los cuales 83,61 m<sup>2</sup> corresponden a superficie bajo rasante y 760,25 m<sup>2</sup> corresponden a vivienda, distribuidos de la planta baja a la planta tercera.

**Cuadro de Superficies**

Planta	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Plazas Coche (uds)
Planta -1	Garaje	83,61	6 coche, 1 moto
Planta 0	Residencial	128,10	
Planta 1	Residencial	175,05	
Planta 2	Residencial	175,05	
Planta 3	Residencial	282,05	
<b>Total s.r.</b>		<b>760,25</b>	
<b>Total b.r.</b>		<b>83,61</b>	
<b>Total</b>		<b>843,86</b>	

*Fuente: SAN*

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6<sup>th</sup> Edition.

## **2.5. Estado del inmueble**

### **2.5.1. Informe de Estado del Edificio**

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio.

### **2.5.2. Estado General**

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

## **2.6. Consideraciones Medioambientales**

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

### **2.6.1. Consultas Informales**

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

### **2.6.2. Supuesto**

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

## **2.7. Situación Urbanística**

### **2.7.1. Información Urbanística**

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración

adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

## 2.7.2. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

## 2.7.3. Resumen

Desde el punto de vista urbanístico, entendemos que el edificio cumple con la normativa urbanística vigente.

De acuerdo con la normativa urbanística, el uso asignado a la parcela es residencial. El edificio cuenta con licencia para el uso de vivienda.

## 2.8. Impuestos

### 2.8.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

## 2.9. Propiedad

Se nos ha proporcionado por parte del cliente copia de la Nota Simple para la propiedad, en la que se establece la siguiente información:

- La propiedad está identificada por el número de referencia Idufir: 08108000998388
- Naturaleza de la finca: Residencial
- Número de Finca: División horizontal
- Propiedad: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.
- Dirección: Carrer Wilson, 48
- Registro: Inscripción: 1ª, Tomo: 2.903, Libro: 1.801, Folio: 83, Fecha: 3 octubre 2018.
- Cargas: Hipotecas.

Se adjunta copia de la Nota Simple como **Apéndice 4**.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

## 2.10. Arrendamientos

### 2.10.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m <sup>2</sup> )	Nº Plazas parking	Renta Contratada (€/mes)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Pl. Baja		70,50		599,00	28/03/2017	28/03/2020
Pl. Baja		57,60		400,00	15/12/2017	15/12/2019
Pl. Primera		63,44		-	23/12/2014	23/12/2017
Pl. Primera		43,64	1	450,00	24/03/2017	24/03/2020
Pl. Primera		67,97	1	630,00	17/12/2018	17/12/2021
Pl. Segunda		63,44	1	425,00	01/08/2017	01/08/2020
Pl. Segunda		43,64		-	31/05/2017	31/05/2020
Pl. Segunda		67,97		450,00	25/04/2017	25/04/2020
Pl. Tercera		103,68	1	664,95	22/11/2016	22/11/2019
Pl. Tercera		68,70	1	675,00	14/07/2016	14/07/2019
Pl. Tercera		109,67	1	700,00	05/09/2018	05/09/2021
		760,25		4.993,95		

Cabe destacar dos casos particulares:

- La vivienda de la primera planta de 63,44 m<sup>2</sup> se encuentra actualmente ocupada de manera ilegal. La propiedad ya ha iniciado negociaciones con el ocupante de la vivienda y aparentemente están en fase de acuerdo.
- La vivienda de la segunda planta de 43,64 m<sup>2</sup> se encuentra actualmente vacía en fase de comercialización.

## 2.11. Gastos totales

Se ha determinado un importe anual de gastos totales para el inmueble que asciende a 4.069,15 €/ año correspondientes a los gastos de comunidad del inmueble. Además, se añaden los gastos correspondientes al seguro y al IBI.

## 2.12. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 59.327,40 €/ año, resultante del sumatorio de las rentas de todas las viviendas y aparcamientos.

El detalle de gastos operativos totales que asume el propietario del inmueble son:

- o Seguro del Inmueble: 832,36 €/ anuales
- o Gastos de Comunidad: 4.069,15 €/ anuales
- o IBI: 3.797,73 €/ anuales.

Además de esto, se ha asumido un importe de 5.500 €/ año en concepto de CapEx de mantenimiento durante los diez años de nuestro modelo de cálculo.

---

## 03. Comentario de Mercado

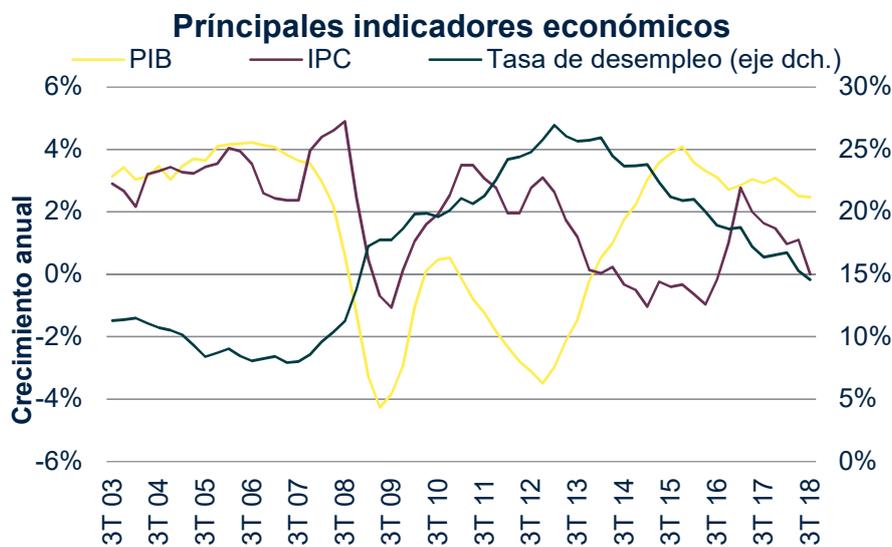
---

### 03. Comentario de Mercado

#### 3.1. Coyuntura Económica

##### La Economía Española

La evolución del PIB durante los cuatro trimestres del año confirma que la economía española avanza de manera más pausada que el año anterior. El año 2018 cerró en 2,6%, cuatro décimas por debajo del nivel del año anterior, pero continúa por encima de la media de la Eurozona (que se situó en 1,9%). Las previsiones para los próximos años de Focus Economics mantienen la ralentización del crecimiento, y mantendrían igualmente los pronósticos anuales de España por encima de los datos de la Zona Euro.



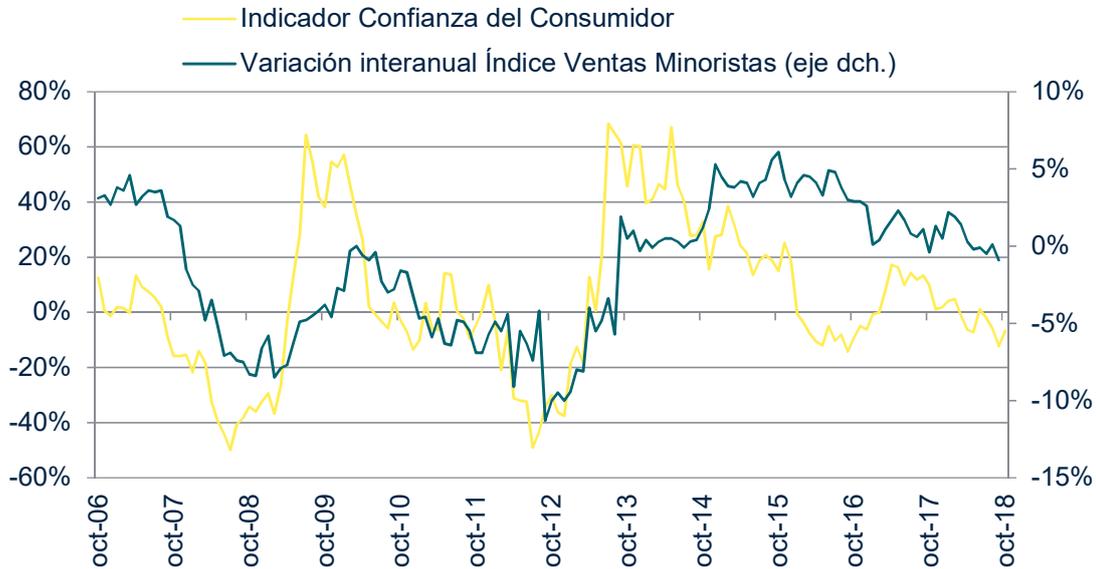
Por otro lado, otros datos macro no son muy optimistas y van acorde con la previsión de desaceleración de la economía española, así como una reducción del 7% de la compra de turistas, la disminución del 20% del crédito otorgado a pymes españolas o bajada del 5,2% de la demanda eléctrica de la industria en agregado.

En términos de contabilidad nacional el mercado laboral creció en 2018 un 2,5%, alineado con el comportamiento de la economía. La tasa de desempleo continúa en la tendencia de ajuste y encadena ya 23 trimestres consecutivos de descenso. La media anual de 2018 para todo el territorio nacional se situó en 15,3%, con 14,45% en 4T 18. En el primer trimestre de 2019 del 14,44%, por lo que la recuperación en términos de empleo es positiva, aunque España sigue teniendo un paro estructural alto. Según Focus Economics el paro disminuirá hasta los 12 puntos porcentuales a final de 2019.

Según *Focus Economics*, la desaceleración de la economía no impactará negativamente en el mercado de trabajo, ya que mantiene la pendiente de bajada durante los próximos años.

El último dato de afiliados a la Seguridad Social (diciembre 2018) roza ya los 19 millones y se acerca por fin a niveles precrisis. En el total nacional la provincia de Madrid concentra cerca del 20% del total de afiliados y registra una tasa de desempleo por debajo de la media de España (11,54%).

### Evolución del Indicador de Confianza del Consumidor / Índice de ventas minoristas



Las recientes elecciones se enmarcan en un contexto de actividad económica sólida; las ventas a minoristas se aceleraron en febrero, por lo que, combinado con la creación de empleos saludables y la mejora en la confianza del consumidor hasta marzo, se apunta a un consumo de las familias optimista en la primera mitad del año.

#### Demografía

Según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la población de España es de 46.733.038 (1 de Julio de 2018); dato que se aproxima al máximo de habitantes españoles obtenido en 2012 (46.818.219 personas). Por lo tanto, nos encontramos en un contexto de recuperación demográfica tras los años de la crisis.

Sin embargo, las proyecciones demográficas a largo plazo apuntan hacia una disminución de la población. Actualmente, el 55% de la población tiene 35 años o más, más del 10% más que hace 14 años (Fuente: INE). Si continúan las tendencias demográficas actuales, entonces España caerá en más de medio millón de habitantes en los próximos 15 años (1,2%) y 5,6 millones en los próximos 50 años (11,60%) (Fuente: INE)

El crecimiento de la población en España fue extremadamente desigual durante el siglo XX debido a la migración interna a gran escala de las zonas rurales a las ciudades industriales, un fenómeno que ocurrió mucho más tarde que en otros países de Europa occidental. De las cincuenta provincias de España, once de ellas registraron una disminución absoluta de la población durante el siglo.

Por zonas, las regiones más pobladas son Andalucía, Cataluña y Madrid, que representan casi el 50% de la población total de España.

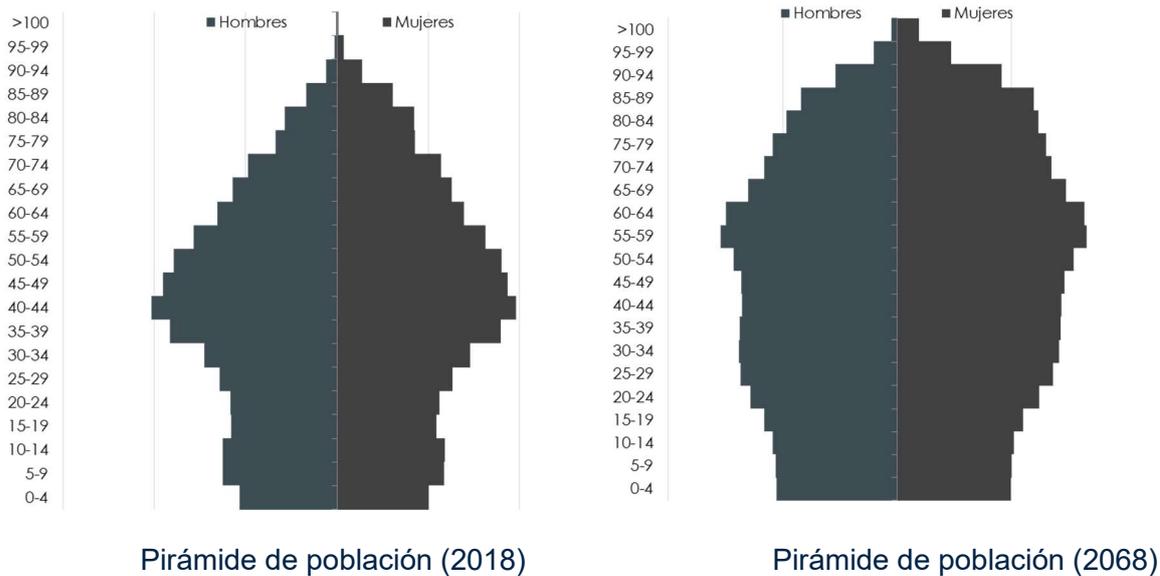
Las regiones de Asturias (-0,8%), Castilla y León (-1,0%) y Castilla la Mancha (-0,9%) registraron los mayores descensos de población durante el año pasado, mientras que las poblaciones de Madrid, Baleares y Cataluña crecieron. (2,0%, 0,3% y 0,2% respectivamente). La migración a Madrid y Barcelona se puede explicar en términos de empleo, dado que estas dos ciudades son los principales centros de negocios del país. Valencia, Sevilla y Bilbao completan la lista de las principales ciudades en España.

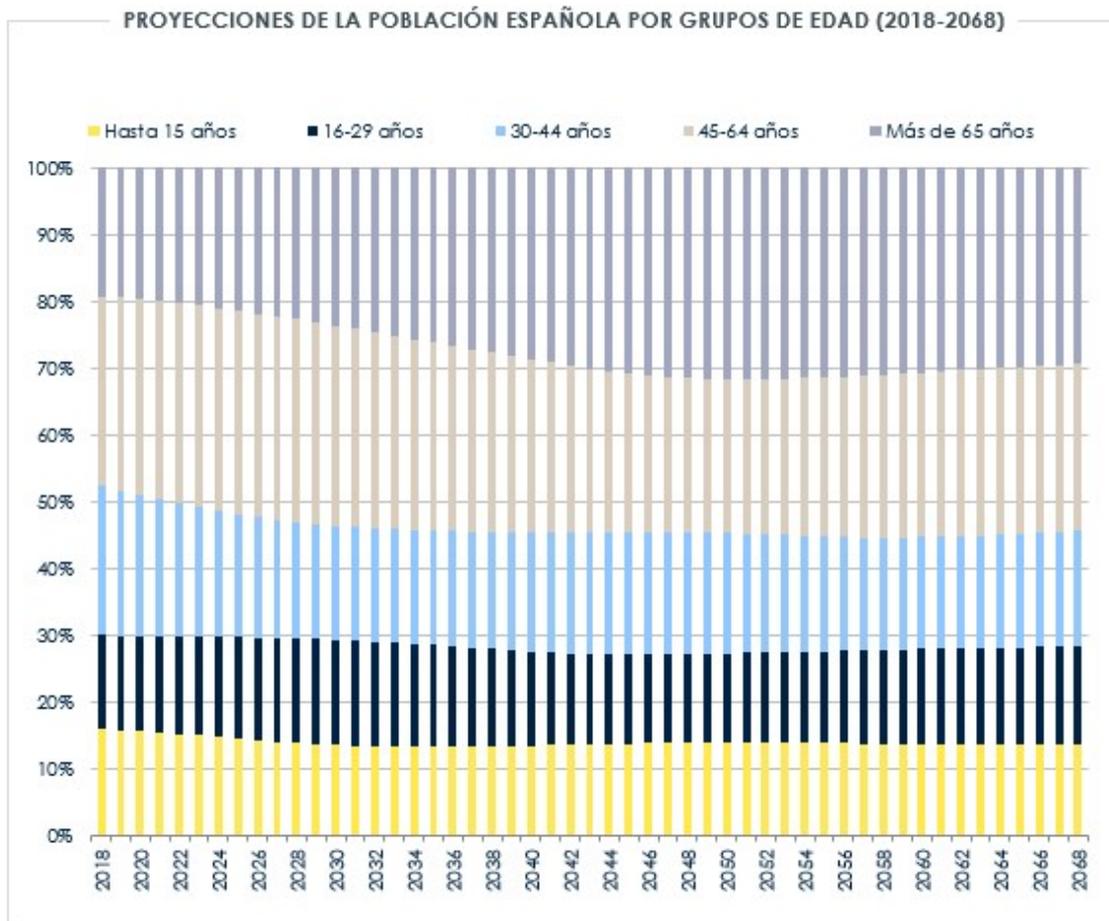
El salario medio en España para el año 2018 se sitúa en 26.923€ anuales (2.244 €/mes suponiendo 12 pagas por año). Supone un aumento del 1.4% respecto al año anterior y se espera que este dato siga aumentando para el cierre de 2019.

El salario mínimo de España en 2019 asciende a 900€ mensuales, dato que marca un máximo histórico y dependiendo de las acciones políticas, este dato podría verse incrementado incluso sobrepasando los 1.000 €/mes.

En 50 años la población que más alquila, de 16 a 29 años, decrecerá un 8%; y la población que más compra, de 30 a 44 años, lo hará en un 20%. Mayores de 65 años, +59%.

PROYECCIONES DE LA PIRAMIDE DE POBLACION ESPAÑOLA POR GRUPOS DE EDAD (2018-2068)





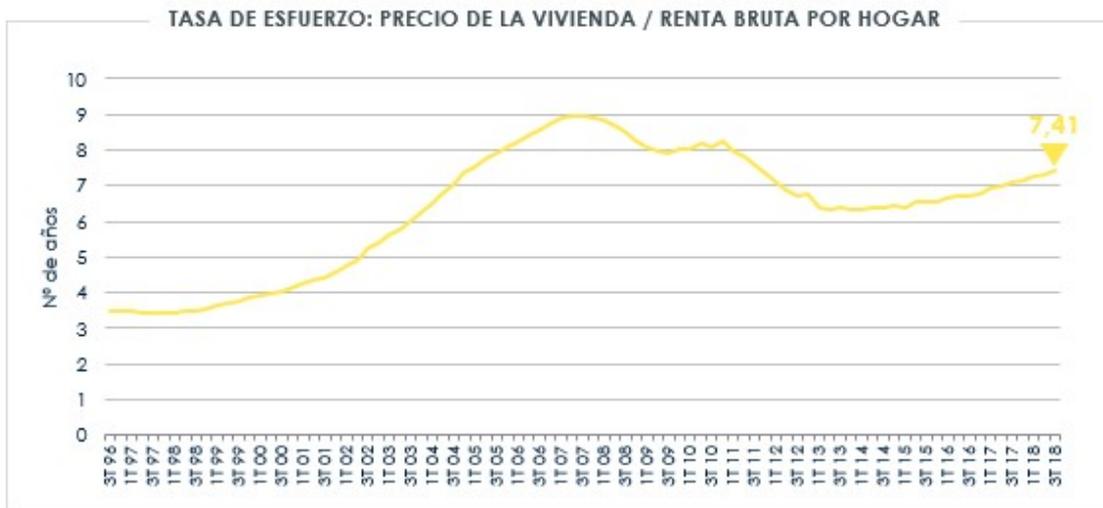
Fuente: INE

La evolución salarios vs precio vivienda España

La evolución salarial a nivel nacional se ha visto estancada los últimos años con ligeras subidas casi impredecibles. Esta situación viene marcada por un estancamiento económico general.

Al contrario, el precio de la vivienda ha visto una subida que ha ido creciendo desde el 2013 en ciudades como Madrid y Barcelona y desde 2015 a nivel nacional. Esta subida de la vivienda ha marcado su máximo en 2018, siendo las previsiones para 2019 también muy optimistas.

Como comentábamos anteriormente el sueldo a nivel nacional no ha sufrido grandes cambios mientras que las viviendas han visto como ha despegado su precio final. Con las rentas actuales se prevé que una familia media española necesita una tasa de esfuerzo de 7,41 años para hacer frente a la compra de una vivienda media. Estos datos son mucho más elevados para núcleos urbanos poblados como Madrid y Barcelona.

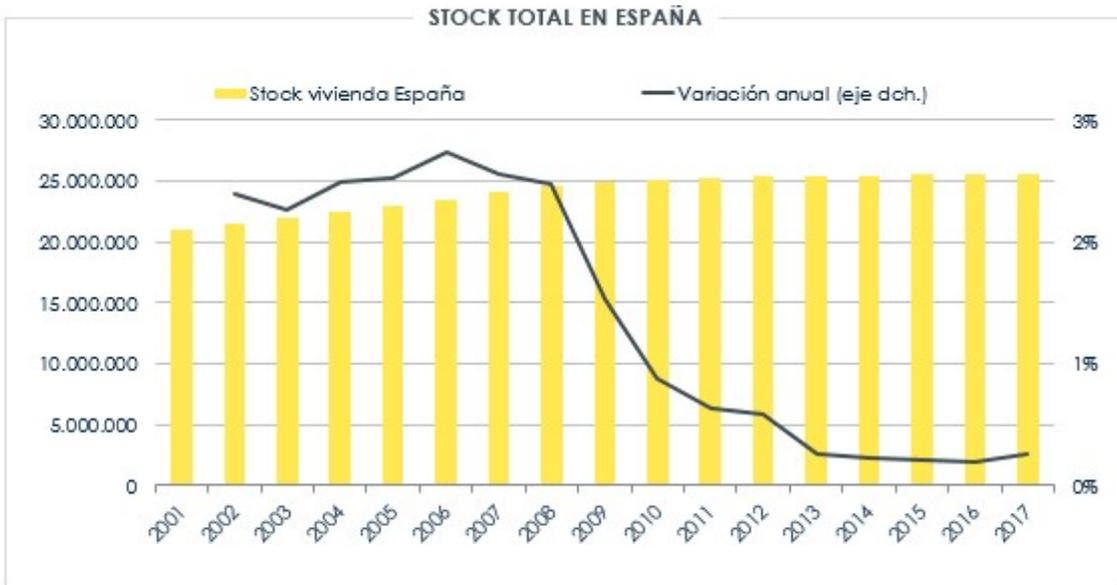


### 3.2. El sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inicio un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/m<sup>2</sup>, en 2014 toco suelo con 1.994 €/m<sup>2</sup> y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/m<sup>2</sup>. Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / \* Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

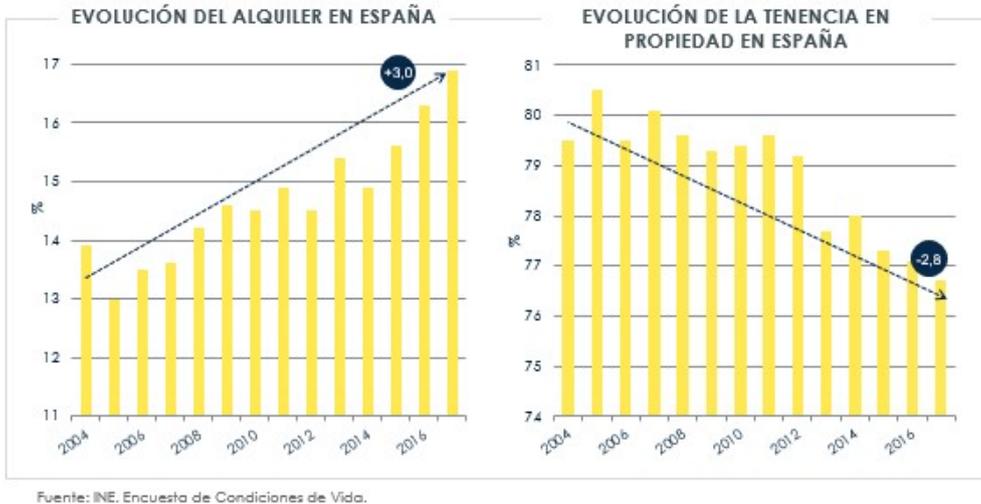
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginoso dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.

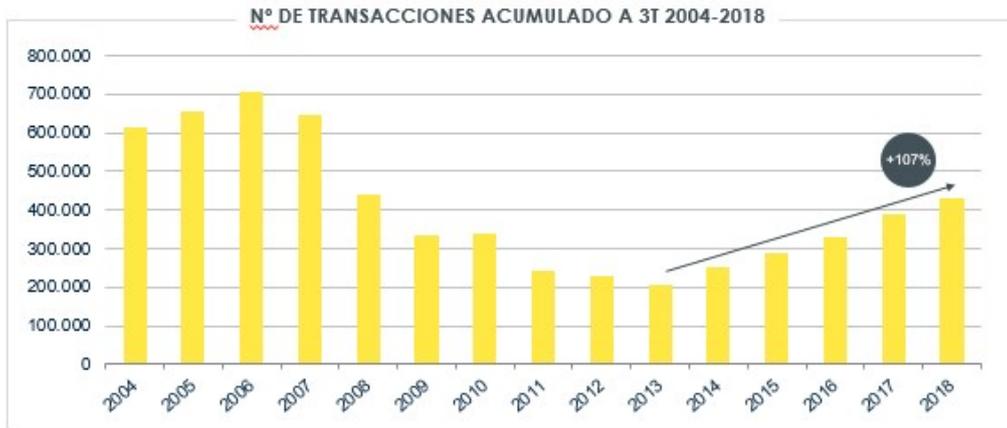


La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

Transacciones Inmobiliarias

Como comentábamos anteriormente los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2013, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, pero a día de hoy se han alcanzado más de las 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

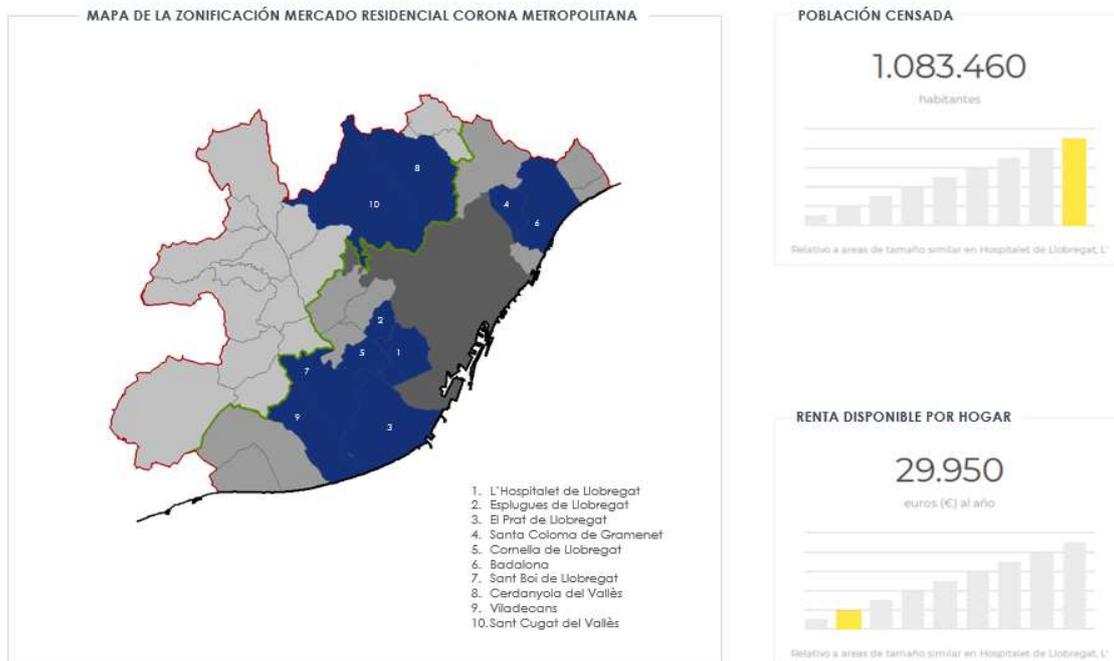
Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. la compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



### 3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona

De la corona metropolitana de Barcelona se han seleccionado los 10 municipios más destacables en el sector inmobiliario y con mayor número de población.

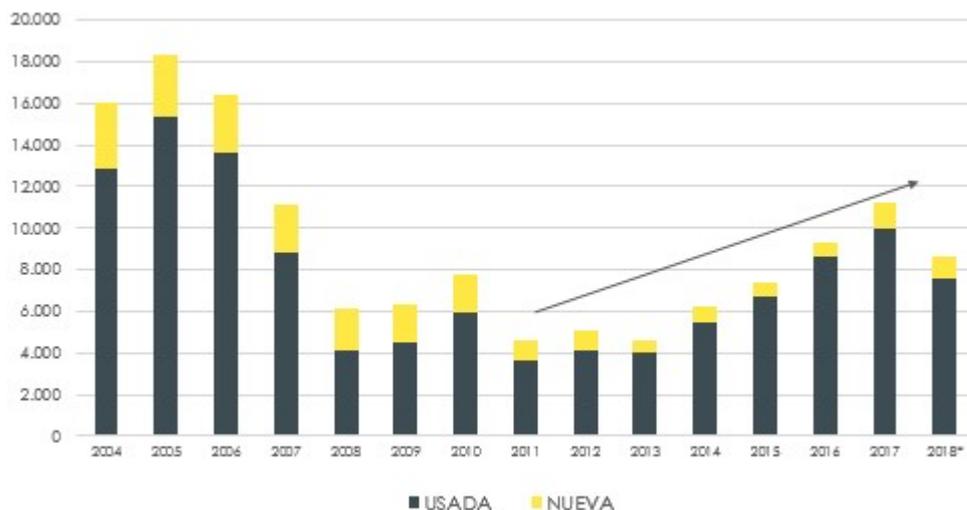
En total en la provincia de Barcelona viven 5,576,040 habitantes, de los cuales 1.620.810 viven en la ciudad de Barcelona. Esta primera corona congrega más de la mitad de población de la provincia, con 3.239.377, siendo una de las áreas más pobladas de Europa. Los municipios seleccionados son de los más importantes y abarcan una población de más de un millón de habitantes. Desde el Hospitalet (segunda ciudad de Catalunya con más de doscientos cincuenta mil habitantes hasta Cerdanyola con más de cincuenta mil.



La corona metropolitana de Barcelona dispone de un parque inmobiliario ligeramente más moderno que en Barcelona ciudad, aunque desde el 2007 ha caído sustancialmente el stock de viviendas de obra nueva por la situación económica. Ciudades como Sant Cugat, Sabadell o Terrassa disponen aun de ciertas bolsas de suelo que les permite ampliar y renovar su parque inmobiliario. Al tratarse de ciudades colindantes a Barcelona y algunas de ellas tipo ciudad dormitorios, la variedad en las dimensiones de las viviendas es muy variada. Sorprende la gran cantidad de unidades con más de 180m<sup>2</sup>.

A continuación, se muestra la evolución de las transacciones dentro de la zona delimitada entre los años 2004 hasta el segundo trimestre del 2018, se puede apreciar la senda creciente desde 2014, aunque los niveles de viviendas de obra nueva siguen en valores bajos a nivel histórico. La recuperación de la economía inmobiliaria se encuentra en plena fase de estabilización. En 2017 se alcanzó el nivel de transacciones del año 2007, se ha tardado 10 años en recuperar el ritmo, esto si se encuentra muy lejos de los máximos con más de 18.000 transacciones.

#### EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN LA ZONA



\* Los datos de 2018 solo pertenecen al primer y segundo trimestre completo de 2018.

#### Mercado de Obra Nueva

En 2018 se ha registrado un aumento del 47,6% en la oferta inicial de viviendas (obra nueva) hasta las 2.121 viviendas. Este incremento ha sido consecuencia del inicio de diferentes proyectos en los municipios L'Hospitalet de Llobregat y Badalona. Los municipios que más oferta inicial concentran son Badalona con un 36% y L'Hospitalet de Llobregat con un 30%.

Un piso medio en la corona metropolitana de Barcelona tiene una superficie de 113 m<sup>2</sup>, un precio por m<sup>2</sup> de 3.104 € y un precio final de 351.890 €. Los precios por metro cuadrado han caído en los últimos 12 meses de media un 1,7%, consecuencia del comportamiento del mercado en Esplugues de Llobregat. Los precios medios por m<sup>2</sup> más altos se observan en el municipio de Sant Cugat del Valles donde se han alcanzado los 3.806 €/m<sup>2</sup>.

ZONA	Sup y Precios	2015	2016	2017	2018	Var 2017-2018
BADALONA	Sup media (m <sup>2</sup> )	101	119	97	130	34,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.378 €	2.059 €	2.957 €	2.969 €	0,4%
	Precio medio vivienda	240.002 €	244.486 €	285.916 €	384.949 €	34,6%
CERDANYOLA DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	82	101	n.d.	93	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.335 €	2.489 €	n.d.	2.675 €	n.d.
	Precio medio vivienda	191.500 €	252.143 €	n.d.	248.091 €	n.d.
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	97	116	92	108	17,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.578 €	2.262 €	3.394 €	3.049 €	-10,2%
	Precio medio vivienda	249.908 €	263.308 €	311.647 €	328.165 €	5,3%
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	90	n.d.	158	127	-19,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.992 €	n.d.	5.427 €	3.049 €	-43,8%
	Precio medio vivienda	269.233 €	n.d.	855.221 €	388.457 €	-54,6%
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	94	85	90	102	13,8%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.628 €	2.924 €	3.195 €	3.026 €	-5,3%
	Precio medio vivienda	247.431 €	249.277 €	286.355 €	308.488 €	7,7%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	110	101	111	116	4,5%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.798 €	3.304 €	3.690 €	3.806 €	3,2%
	Precio medio vivienda	308.764 €	332.702 €	408.010 €	439.979 €	7,8%
SANT BOI DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	93	109	113	117	3,7%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.647 €	2.422 €	2.303 €	2.554 €	10,9%
	Precio medio vivienda	153.207 €	264.585 €	260.127 €	299.000 €	14,9%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	Sup media (m <sup>2</sup> )	83	100	85	106	24,9%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.124 €	1.681 €	2.116 €	2.532 €	19,7%
	Precio medio vivienda	92.932 €	168.395 €	179.500 €	268.250 €	49,4%
VILADECANS	Sup media (m <sup>2</sup> )	79	96	80	n.d.	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.264 €	1.930 €	2.092 €	n.d.	n.d.
	Precio medio vivienda	178.605 €	185.376 €	167.100 €	n.d.	n.d.
MEDIA	Sup media (m <sup>2</sup> )	98	105	99	113	14,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.383 €	2.409 €	3.158 €	3.104 €	-1,7%
	Precio medio vivienda	233.549 €	254.013 €	313.648 €	351.890 €	12,2%

### 3.4. Comparables

Con tal de poder formar nuestra opinión de Valor de Mercado del objeto sujeto a valoración, hemos comparado y contrastado con otras propiedades similares que se encuentran actualmente en el mercado en el área cercana al activo. Los presentados a continuación son los comparables más representativos de la muestra seleccionada y han sido los usados para llegar al valor de mercado del activo.

#### COMPARABLE 1\_ Piso en Concepción Arenal, Terrassa:



Localización	c/ Concepción Arenal
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	71 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	2
<b>PRECIO</b>	800 €/mes

Ubicación	Similar
Calidad	Similar

Vivienda ubicada en la zona de Can Palet, muy cerca del Parc Vallparadis. Muy bien comunicada y con servicios como colegios, farmacias, supermercados y múltiples comercios a su alrededor. Planta baja con jardín.

El piso se encuentra recién pintado, con excelentes acabados, suelos de parquet y ventanas con carpintería de aluminio. La habitación principal es tipo suite y la otra es individual. Hay un segundo baño completo y una cocina tipo office equipada con vitrocerámica y horno. Todas las estancias de la vivienda son exteriores excepto los baños.

#### COMPARABLE 2\_ Piso en Concepción Arenal, Terrassa:



Localización	c/ Concepción Arenal
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	65 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	2
<b>PRECIO</b>	700 €/mes

Ubicación	Similar
Calidad	Similar

Vivienda ubicada en la misma finca que el comparable 1, en la segunda planta. Cuenta con los mismos acabados, aunque con distinta distribución. Este piso tiene tres habitaciones, una de ellas la suite con baño incluido, las otras dos son habitaciones individuales con un segundo baño. La cocina también es tipo office y está equipada con vitrocerámica y horno. Todas las estancias son exteriores excepto los baños.

La finca cuenta con ascensor y el precio incluye una plaza de aparcamiento en la misma finca.

**COMPARABLE 3\_ Piso en Can Palet, Terrassa:**

Localización	Can Palet
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	80 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
<b>PRECIO</b>	750 €/mes

Ubicación	Similar
Calidad	Inferior

Vivienda en planta baja en finca sin ascensor, totalmente equipada y amueblada, en una zona con servicios de transporte público a los alrededores y cerca de los principales accesos a las autopistas.

Cuenta con tres habitaciones, amplio comedor, cocina independiente totalmente equipada, un baño completo y un amplio patio al que se accede a través de la cocina.

Los acabados son de una correcta calidad, suelos de gres, carpintería interior lacada en blanco, exterior de aluminio con doble vidrio, armarios empotrados y portero automático en la finca.

**COMPARABLE 4\_ Piso en Can Palet, Terrassa:**

Localización	Can Palet
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	60 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	1
<b>PRECIO</b>	750 €/mes

Ubicación	Similar
Calidad	Similar

Piso semi-nuevo en segunda planta exterior con ascensor distribuido en un comedor diáfano con salida a balcón, dos habitaciones de las cuales una es doble y la otra individual con armario empotrado y salida a otro balcón. El baño es completo con plato de ducha y totalmente reformado y cocina independiente.

La vivienda incluye plaza de aparcamiento para dos coches y trastero en el precio.

Comparables registro

También se han tenido en cuenta operaciones cerradas en el último año de viviendas de las mismas características que las que conforman el inmueble objeto de la valoración. A continuación, se presenta una tabla resumen con algunos de los comparables utilizados:

Fecha escritura	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Precio venta (€)	Año construcción
06/2018	Concepción Arenal, 62	60,95	2.050,86	125.000	2005
01/2019	Concepción Arenal, 68	66,86	1.944,36	130.000	2005
09/2018	Duquessa de la Victoria, 32	71,31	1.668,77	119.000	1980
07/2018	Duquessa de la Victoria, 38	61,77	2.088,39	129.000	2003
11/2018	Sindicat, 62	62,55	2.142,29	134.000	2009
07/2018	Ter, 2	68,33	1.957,41	133.750	2007
		<b>65,30</b>	<b>2.002,00</b>	<b>128.458,33</b>	

Excepto en el caso del comparable ubicado en la calle Duquessa de la Victoria, 32, cuyo año de construcción es 1980, la mayoría de los comparables son de construcción más reciente y están ubicados en calles cercanas al activo objeto de valoración. El precio medio de los comparables se sitúa en 2.002 €/ m<sup>2</sup> y el precio medio por unidad, en 128.458 €.

---

# 04. Valoración

---

## 04. Valoración

### 4.1. Método de Valoración

De acuerdo con el alcance y metodología descrita en nuestra propuesta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el **Valor de Mercado del activo objeto de valoración.**

Los trabajos de valoración de Savills Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

Esta valoración se basa en la metodología de valoración que se explica a continuación.

### 4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables a la concesión.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- a) Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- b) Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que se fijará en función de diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en edificios comparables en el entorno del inmueble analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

## Factores Clave de Valoración

El valor del inmueble objeto de estudio se ha obtenido por el **Método de Descuento de Flujos de Caja**. Los factores clave de la valoración se resumen en los siguientes puntos:

- **Hipótesis**

Se ha determinado el valor de mercado del inmueble considerando su uso y estado actual, adoptando la situación arrendaticia facilitada por el cliente y en base a nuestro conocimiento de mercado.

- **Superficie**

La superficie total construida del inmueble es de 843,86 m<sup>2</sup>, distribuida en superficie sobre rasante y superficie bajo rasante. La superficie total sobre rasante es de 760,25 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial mientras que la superficie total bajo rasante destinada a aparcamiento es de 83,61 m<sup>2</sup>.

- **Periodo de inversión**

Se ha considerado un cashflow de 10 años, momento en el cual se produciría una desinversión del inmueble.

- **Ingresos**

Los ingresos vienen determinados por las rentas generadas por el alquiler de las unidades residenciales y aparcamientos del edificio objeto de valoración. El total de ingresos anuales asciende a 59.327,40 €. Los contratos actuales tienen una duración entre 3 y 5 años. Una vez finalizados los mismos, se contempla una revisión a renta de mercado y un nuevo contrato de siete años de duración, siguiente la ley vigente referente a la ley de arrendamientos urbanos (Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre de 2018).

- **Renta de mercado (ERV)**

En el caso del uso residencial, se ha estimado una renta de mercado entre 10,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes y 12,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes, que supone una renta mensual entre 550 € para las unidades de menor tamaño y 775 € para las unidades de mayor tamaño, acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia y la tipología del activo. La renta anual estimada del uso residencial para el primer año de explotación sería de 85.200 €.

Se ha considerado que la plaza de aparcamiento va asociada a la vivienda con lo que, una vez vencidos los contratos, la renta de mercado de la vivienda contemplaría una plaza de aparcamiento para cada unidad, siguiendo el mismo modelo de negocio.

- **Ocupación estructural**

Para las plazas de aparcamiento desocupados actualmente se ha previsto un plazo razonable de comercialización. Debido a la oferta disponible en la zona, se ha previsto que las 2 plazas de aparcamiento se alquilarán en un plazo de 2 meses.

○ **Variaciones de renta e IPC**

Se ha considerado la siguiente variación de mercado e IPC durante el periodo analizado:

Año	IPC + Mercado (%)	IPC (%)	Mercado (%)
2019	4,20%	1,20%	3,00%
2020	3,60%	1,60%	2,00%
2021	2,70%	1,70%	1,00%
2022	2,80%	1,80%	1,00%
2023	2,90%	1,90%	1,00%
2024	3,00%	2,00%	1,00%
2025	3,00%	2,00%	1,00%
2026	3,00%	2,00%	1,00%
2027	3,00%	2,00%	1,00%
2028	3,00%	2,00%	1,00%
2029	3,00%	2,00%	1,00%

○ **Gastos operativos**

Se han considerado los gastos asumidos por la propiedad en concepto de IBI, tasa de basuras, seguros y demás conceptos soportados y no repercutidos a los inquilinos. También se incluye la partida de gestión del edificio (management fee). Los gastos operativos no repercutibles considerados para el primer año del cashflow son 11.357 €.

○ **Gastos adicionales (CapEx)**

Se ha considerado una cifra de CapEx de 5.500 €/ año en concepto de mantenimiento del mismo. Dicha cifra ha sido aportada por la propiedad.

○ **Exit yield**

La tasa de rentabilidad para obtener el valor de desinversión del inmueble en el último año del cashflow es de 4,50%.

○ **Costes de desinversión**

Los costes de desinversión previstos para el año de desinversión del inmueble en el año 10 del cashflow es de 0,75%.

○ **Costes de adquisición**

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85% que contienen las partidas de notario, registro, AJD y Due Diligence pertenecientes a los costes derivados de la compraventa.

○ **Tasa de descuento**

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,75%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, la tipología del activo y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble.

Así, el valor de mercado del activo, en base a los parámetros expuestos anteriormente, asciende a **1.755.000 € (UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS)**.

### **4.3. Valoración**

#### **4.3.1. Valor de Mercado**

Por lo tanto, en base a todos los comentarios expresados anteriormente, se concluye que el valor total del inmueble ubicado en la calle Wilson, 48 Terrassa asciende a:

**1.755.000 €**

**(Un Millón Setecientos Cincuenta y Cinco Mil Euros)**

**(Excluido IVA)**

---

# 05.

## Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---

## 5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

## 5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.
8. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

## 5.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

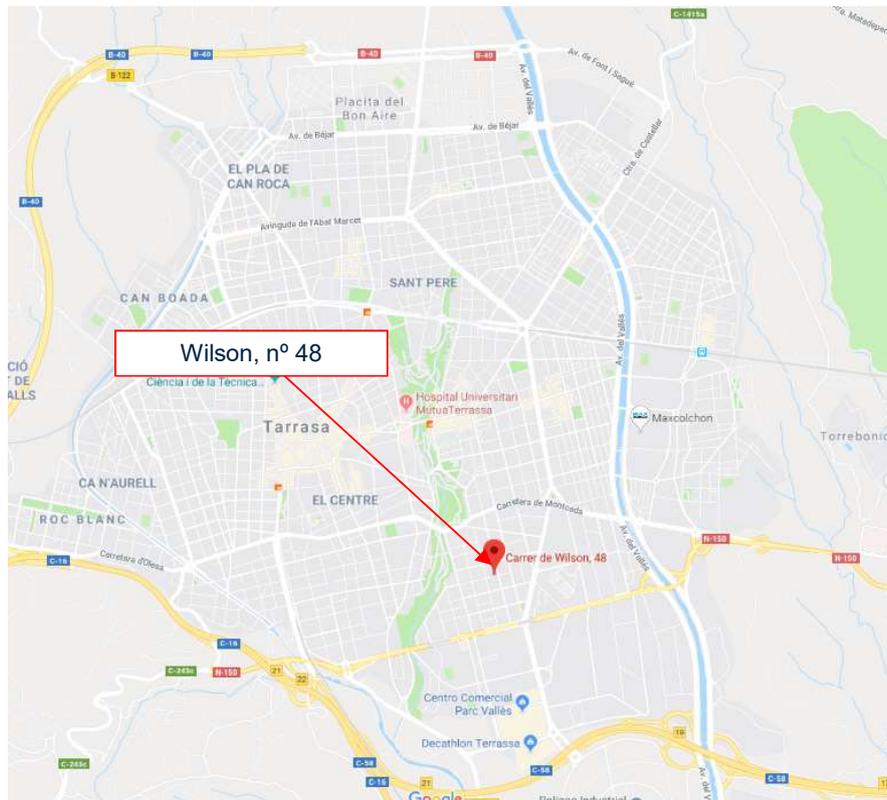
---

# Apéndice 1

## Planos Localización

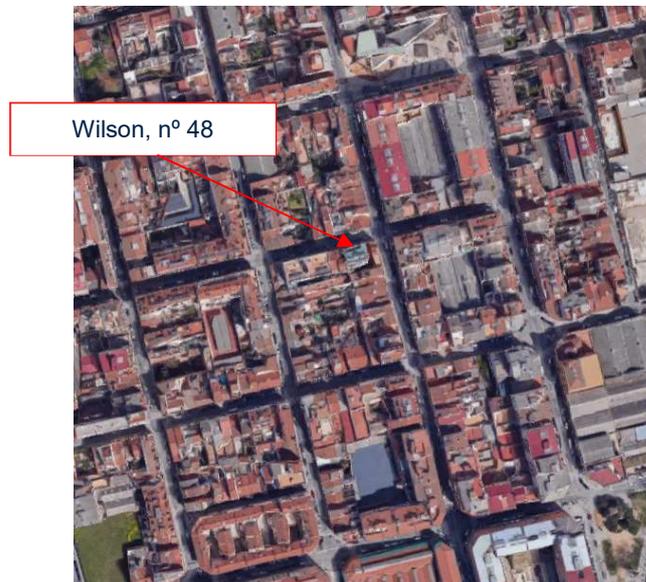
---

### Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

### Vista Aérea



Fuente: Google Maps

**Jesús D. Mateo MRICS**  
RICS Registered Valuer  
Director Ejecutivo Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

**Eduardo Pimenta MRICS**  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

---

# Informe de Valoración

---

Edificio Residencial  
Carrer Verge de la Paloma, 49  
08204, Sabadell, España

31 de julio de 2019

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Tel: +34 913 19 13 14  
Paseo de la Castellana, 81  
28046 Madrid  
[www.savills-aguirrenewman.es](http://www.savills-aguirrenewman.es)

ADVERO Properties SOCIMI  
Calle Iradier, 21  
08017 Barcelona

A la atención de Dña. Gloria Folch

**CLIENTE: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.**

**PROPIEDAD: Edificio residencial en la calle Verge de la Paloma, 49 de Sabadell**

Estimada Sra. Folch,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en junio de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La fecha de valoración es **30 de junio de 2019**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Jesús D. Mateo MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Ejecutivo de Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Eduardo Pimenta MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

## Índice

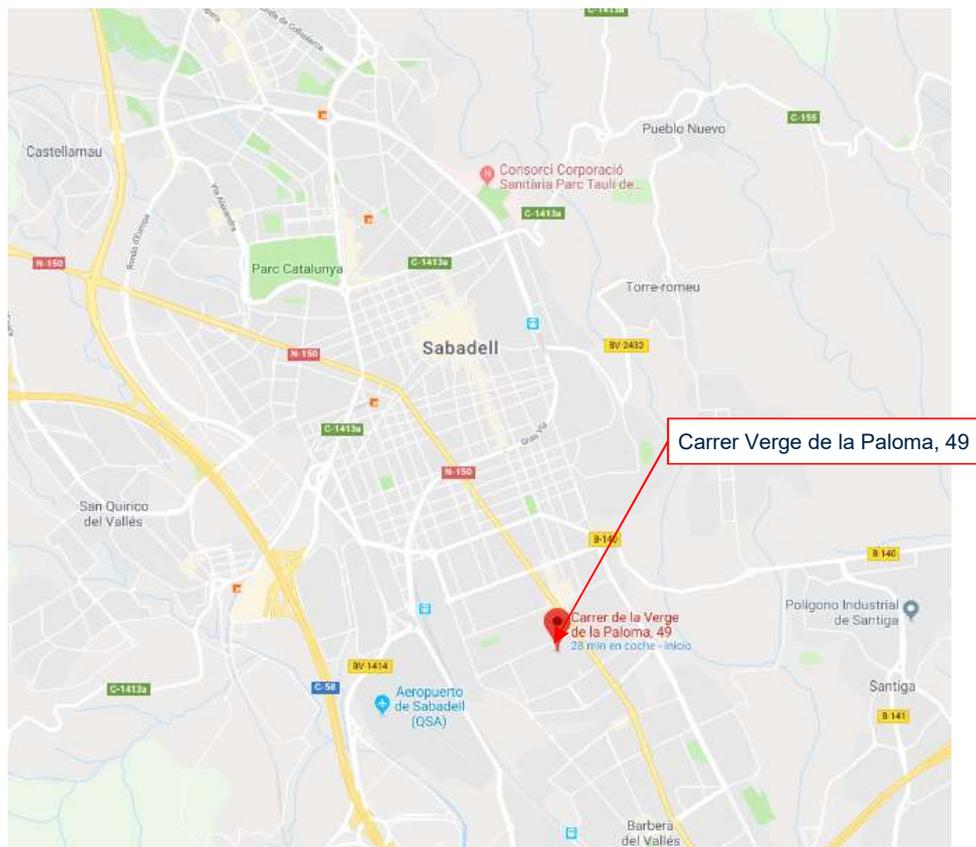
<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>1</b>
<b>01. Instrucciones y Términos de Referencia</b>	<b>5</b>
1.1. Instrucciones .....	5
<b>02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales</b>	<b>9</b>
2.1. Localización .....	9
2.2. Situación .....	10
2.3. Descripción .....	11
2.4. Superficies .....	14
2.5. Estado del inmueble .....	15
2.6. Consideraciones Medioambientales .....	15
2.7. Situación Urbanística .....	16
2.8. Impuestos .....	16
2.9. Propiedad .....	16
2.10. Arrendamientos .....	17
2.11. Gastos totales .....	17
2.12. Ingresos Netos .....	17
<b>03. Comentario de Mercado</b>	<b>19</b>
3.1. Coyuntura Económica .....	19
3.2. El sector residencial español .....	23
3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona .....	26
3.4. Comparables .....	29
<b>04. Valoración</b>	<b>33</b>
4.1. Método de Valoración .....	33
4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja .....	33
4.3. Valoración .....	37
<b>05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales</b>	<b>39</b>
5.1. Supuestos Generales .....	39
5.2. Condiciones Generales .....	40
5.3. Supuestos Especiales .....	41

---

# Resumen Ejecutivo

---

## Resumen Ejecutivo



<b>Dirección</b>	<b>Verge de la Paloma, 49, 08204 Sabadell</b>	
<b>Uso</b>	Residencial	
<b>Localización</b>	Sabadell, Barcelona, España	
<b>Descripción</b>	Propiedad residencial multifamiliar.	
<b>Superficies</b>	Parcela: 394 m <sup>2</sup>	Superficie construida total: 1.432,87 m <sup>2</sup>
<b>Urbanismo</b>	Residencial Plurifamiliar en área urbana consolidada	
<b>Propiedad</b>	ADVERO Properties SOCIMI, S.A.	
<b>Valor de Mercado (€)</b>	<b>2.848.000 €</b> <b>(Dos Millones Ochocientos Cuarenta y Ocho Mil Euros)</b>	

---

# 01. Instrucciones y Términos de Referencia

---

## 01. Instrucciones y Términos de Referencia

### 1.1. Instrucciones

#### 1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 30 de junio de 2019.

**Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.**

#### 1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

*"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

*"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

### 1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 30 de junio de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

### 1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a efectos de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI de la compañía. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

### 1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

### 1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Manuel Torrents Güell. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS y Eduardo Pimenta MRICS y Mònica Brotons.

Las propiedades fueron inspeccionadas por Manuel Torrents Güell. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

### 1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.

- Presupuesto de gastos para el año 2019, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros y partida de CapEx.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due diligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

En el **Apéndice 4** incluimos un resumen de las consultas efectuadas.

## 1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

## 1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

## 1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

## 1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

---

## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

---

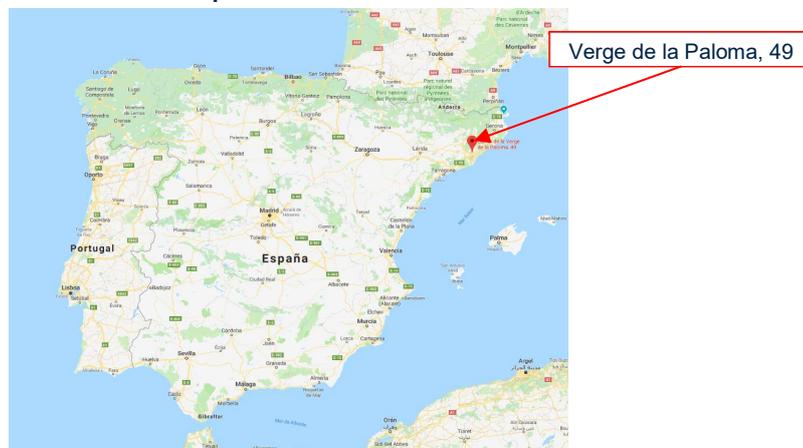
## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

### 2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de La Creu de Barberà, dentro del distrito 6 y Sector Creu de Barberà, perteneciente al municipio de Sabadell y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña es una de las comunidades autónomas más importantes de España y cuenta con una población de 7.600.267 personas a cierre del año 2018, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 56.442 personas frente a 2017, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña tiene una densidad de población de 236 hab/km<sup>2</sup>, estando en el puesto 7 en la lista de comunidades con más densidad de España.

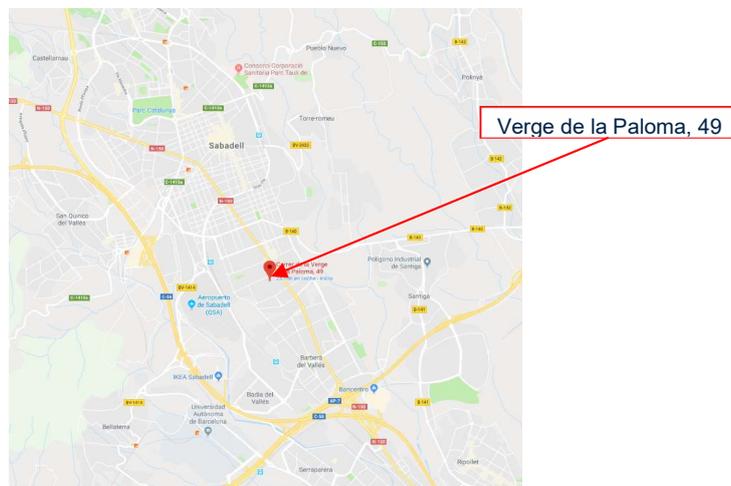
#### Mapa Localización



Fuente: Google Maps

El municipio de Sabadell cuenta con 211.734 hab. (INE 2019) en una superficie de 37,53 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 5.641,73 hab/km<sup>2</sup>. La ciudad de Sabadell comprende siete distritos numerados del 1 al 7, estando el activo objeto de valoración en el número 6.

#### Mapa Localización



Fuente: Google Maps

El distrito 6 de Sabadell está situado al sur de la población y está compuesto por los barrios La Creu de Barberà, Les Termes, Espronceda, Campoamor y Sant Pau. El distrito 6 limita al norte con la Calle de Latorre y la Calle Sant Ferran y continúa hasta los límites de la población.



Fuente: SAN

## 2.2. Situación

El activo objeto de valoración se sitúa en la calle Verge de la Paloma, nº49, en el barrio de la Creu de Barberà. El activo se encuentra a escasos minutos a pie o en transporte privado de diversas paradas de autobuses y la carretera N-150.

El activo objeto de valoración está situado en un área urbana consolidada, cerca del límite del municipio. A sus alrededores hay un pabellón municipal, un instituto y el campo de fútbol municipal. El entorno inmediato lo conforman edificios principalmente residenciales, pero también locales comerciales, además de servicios dotacionales. Se trata de una zona residencial de nivel bajo.

La tipología residencial se caracteriza en distintos bloques que conforman una manzana, habiendo prácticamente ninguna promoción con zonas comunes. Los edificios son en su mayoría de 3 plantas contando la planta baja, con algunas excepciones.

### 2.2.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de correctas comunicaciones mediante transporte privado y público.

El activo objeto de valoración se encuentra a una distancia de 2,6 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 16 minutos en transporte privado o 21 minutos en transporte público, a una distancia de 37,10 km del aeropuerto internacional Adolfo Suarez Madrid-Barajas, lo que supone un recorrido de 39 minutos en transporte privado o 82 minutos en transporte público y a una distancia de 25,5 km de la estación de tren Sants Renfe, lo que supone un recorrido de 35 minutos en transporte privado o 60 minutos en transporte público. La parada de taxi mas cercana se encuentra a 24 minutos a pie.



Aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat: a una distancia de 36 minutos en transporte privado y una distancia de 99 minutos en transporte público del inmueble.



Estación de Ferrocarriles de la Generalitat: a una distancia de 12 minutos en transporte privado, 32 minutos a pie y 16 minutos en transporte público del inmueble.

En cuanto al transporte privado, el barrio Creu de Barberà está situado al sur del municipio de Sabadell, limita por el norte con la Calle de Latorre hasta la Carretera de Barcelona, donde baja el límite al Passeig del Comerç. Por el sur queda limitado por la Ronda de Pau Vila. Tanto al este como al oeste limita con los límites de la propia ciudad, por un lado, con el Río Ripoll y por el otro con el aeropuerto de Sabadell. La zona está dotada de una buena conexión por su proximidad a la N-150, por la que se llega rápidamente tanto a la autopista AP-7 como a la carretera C-58.

En cuanto al transporte público, el barrio en el que se encuentra el activo no cuenta con ninguna estación de tren. A su alrededor cuenta con numerosas paradas de autobús a cortas distancias a pie, un máximo de 5 minutos, por las que pasan los autobuses urbanos F1, F2, F3, L1, L2 y L80. A nivel interurbano, pasan a los alrededores del activo varias líneas que comunican el municipio de Sabadell con Ripollet, Barberà del Vallès, Barcelona y Cerdanyola del Vallès.

## 2.3. Descripción

### 2.3.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el municipio de Sabadell, en la calle Verge de la Paloma, 49. El activo consiste en un edificio exclusivamente residencial con 14 viviendas. El edificio fue construido en el año 2009 según la información catastral. El edificio consta de 2 plantas sobre rasante (planta baja + 2 plantas superiores) además de dos bajo rasante usadas como aparcamiento.

Según los datos proporcionados por el cliente, la superficie total construida del edificio es de 1.432,87 m<sup>2</sup>, con una superficie útil total de 1.273,42 m<sup>2</sup>.

A efectos de la valoración se ha tenido en cuenta la superficie construida proporcionada por el cliente. El edificio tiene ascensor y una escalera que va desde la planta subsótano hasta la planta segunda. El edificio no dispone de azotea comunitaria.

En la planta baja se encuentran cuatro unidades residenciales; en la primera se ubican cinco unidades residenciales y en la segunda planta cinco unidades residenciales estilo dúplex con dos terrazas cada una.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto, con algunos imperfectos pendientes de reparar, aunque de poca importancia.

A efectos de la valoración, se ha utilizado el *Método de Descuento de Flujos de Caja* para obtener el valor de Mercado de la finca objeto de valoración.

En el momento de la visita se han realizado fotografías del inmueble, que se muestran a continuación.



Fachada



Fachada



Portería y garaje



Portería



Rellano planta primera



Baño grande



Baño pequeño



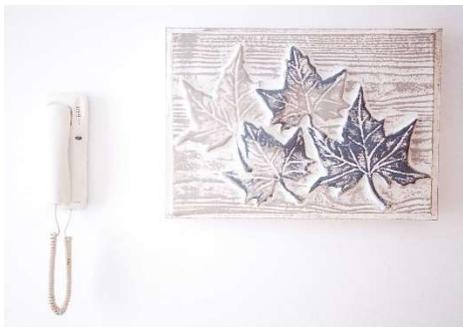
Cocina



**Comedor**



**Escaleras dúplex**



**Recibidor**



**Habitación**



**Habitación**



**Terraza**

## 2.3.2. Construcción

La estructura del inmueble está compuesta por pilares de hormigón armado y la cimentación está hecha con muros de contención. Los cerramientos exteriores son de ladrillo macizo de 30 cm de espesor, forrado con aislante en cámara. Los acabados exteriores son persianas metálicas y la carpintería de aluminio, el resto de la fachada está compuesta de aplacado de piedra.

La cubierta del inmueble consiste en una cubierta inclinada de teja cerámica con terrazas privadas de los dúplex de la segunda planta.

Los acabados interiores se componen de parquet, en los salones, dormitorios y espacios circulares en las viviendas, gres en los baños y cocinas; y mármol en las zonas comunes como el portal y las escaleras. En general los acabados son de calidad media.

### 2.3.3. Instalaciones

- Internet.
- Interfono en portería de apertura automática desde las viviendas
- Alarma de seguridad en cada unidad.
- Aire acondicionado con instalación ubicada en planta de cubierta.
- Caldera y maquinaria de ascensor ubicada en planta de cubierta.

## 2.4. Superficies

### 2.4.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono irregular de cuatro lados, de superficie 394 m<sup>2</sup> y topografía plana, ocupando una esquina de la manzana, por lo que cuenta con dos fachadas libres que dan a la Calle de Antoni y a la Calle Verge de la Paloma.

### 2.4.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total construida de 1.432,87 m<sup>2</sup>, de los cuales 260,47 m<sup>2</sup> corresponden a superficie bajo rasante y 1.172,40 m<sup>2</sup> corresponden a vivienda, distribuidos de la planta baja a la planta segunda con sus correspondientes terrazas.

**Cuadro de Superficies**

Planta	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Plazas Coche (uds)
Planta -2	Garaje+ trastero	169,59 (*)	9
Planta -1	Garaje	90,88	6
Planta 0	4 viviendas	279,60 (**)	
Planta 1	5 viviendas	297,30	
Planta 2	5 viviendas formato dúplex	595,50 (***)	
<b>Total s.r.</b>		<b>1.172,40</b>	
<b>Total b.r.</b>		<b>260,47</b>	
<b>Total</b>		<b>1.432,87</b>	

Fuente: SAN

(\*) Incluye 135,29 m<sup>2</sup> de garaje y 34,30 m<sup>2</sup> de trastero.

(\*\*) Incluye patio de 54,60 m<sup>2</sup> de la unidad Bajos 4<sup>a</sup>.

(\*\*\*) Incluye terrazas exteriores de todas las 5 unidades de la planta 2<sup>a</sup>.

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6<sup>th</sup> Edition.

## **2.5. Estado del inmueble**

### **2.5.1. Informe de Estado del Edificio**

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio.

### **2.5.2. Estado General**

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

## **2.6. Consideraciones Medioambientales**

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

### **2.6.1. Consultas Informales**

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

### **2.6.2. Supuesto**

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

## 2.7. Situación Urbanística

### 2.7.1. Información Urbanística

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

### 2.7.2. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

### 2.7.3. Resumen

Desde el punto de vista urbanístico, entendemos que el edificio cumple con la normativa urbanística vigente.

De acuerdo con la normativa urbanística, el uso asignado a la parcela es residencial. El edificio cuenta con licencia para el uso de vivienda.

## 2.8. Impuestos

### 2.8.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

## 2.9. Propiedad

Se nos ha proporcionado por parte del cliente copia de la Nota Simple para la propiedad, en la que se establece la siguiente información:

- La propiedad está identificada por el número de referencia Idufir: 08126000431360
- Naturaleza de la finca: Residencial
- Número de Finca: División horizontal
- Propiedad: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.
- Dirección: Carrer Verge de la Paloma, 49
- Registro: Inscripción: 3ª, Tomo: 3.959, Libro: 307, Folio: 103, Fecha: 11 diciembre 2018.
- Cargas: Hipotecas.

Se adjunta copia de la Nota Simple como **Apéndice 4**.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

## 2.10. Arrendamientos

### 2.10.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m <sup>2</sup> )	SBA con ponderación terrazas (m <sup>2</sup> )	Nº Plazas parking	Renta Contratada (€/año)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato	Obligado Cto
Pl. Baja	Residencial	47,60	47,60	1	450,00	04/07/2018	04/07/2020	-
Pl. Baja	Residencial	58,90	58,90	1	600,00	04/05/2018	04/05/2020	-
Pl. Baja	Residencial	46,45	46,45	-	500,00	13/12/2015	13/12/2019	-
Pl. Baja	Residencial	72,05	85,70	-	675,00	30/08/2015	30/08/2020	-
Pl. Primera	Residencial	48,55	48,55	1	550,00	20/03/2018	20/03/2020	-
Pl. Primera	Residencial	69,70	69,70	1	710,00	01/04/2019	01/04/2026	1 año
Pl. Primera	Residencial	60,60	60,60	1	579,69	03/02/2017	03/02/2020	-
Pl. Primera	Residencial	46,20	46,20	1	550,00	18/03/2019	18/03/2020	-
Pl. Primera	Residencial	72,25	72,25	-	632,50	26/02/2018	26/02/2020	-
Pl. Segunda	Residencial	84,20	92,13	-	668,32	05/06/2017	04/06/2020	-
Pl. Segunda	Residencial	110,20	125,55	-	780,00	24/05/2019	24/05/2021	-
Pl. Segunda	Residencial	95,75	104,58	-	750,00	16/12/2017	15/12/2020	-
Pl. Segunda	Residencial	79,40	86,70	1	700,00	01/08/2018	31/07/2021	1 año
Pl. Segunda	Residencial	117,75	132,45	1	850,00	13/02/2019	12/02/2022	1 año
		1.009,6	1.077,35		8.995,51			

En la columna de SBA con ponderación de terrazas (m<sup>2</sup>) se reflejan las superficies con la ponderación del 25% en patios y del 50% en terrazas.

## 2.11. Gastos totales

Se ha determinado un importe anual de gastos totales para el inmueble que asciende a 4.451,94 €/ año correspondientes a los gastos de comunidad del inmueble. Además, se añaden los gastos correspondientes al seguro y al IBI.

## 2.12. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 107.946,12 €/año, resultante del sumatorio de las rentas de todas las viviendas y aparcamientos.

El detalle de gastos operativos totales que asume el propietario del inmueble son:

- Seguro del Inmueble: 991,41 €/ anuales
- Gastos de Comunidad: 4.451,94 €/ anuales
- IBI: 4.440,18 € en concepto de IBI.

Además de esto, se ha asumido un importe de 7.000 €/ año en concepto de CapEx de mantenimiento durante los diez años de nuestro modelo de cálculo.

---

## 03. Comentario de Mercado

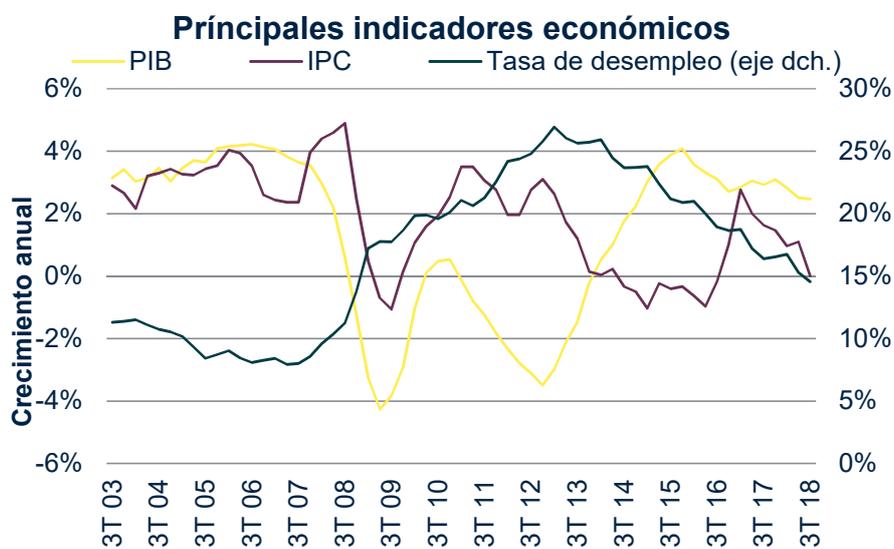
---

### 03. Comentario de Mercado

#### 3.1. Coyuntura Económica

##### La Economía Española

La evolución del PIB durante los cuatro trimestres del año confirma que la economía española avanza de manera más pausada que el año anterior. El año 2018 cerró en 2,6%, cuatro décimas por debajo del nivel del año anterior, pero continúa por encima de la media de la Eurozona (que se situó en 1,9%). Las previsiones para los próximos años de Focus Economics mantienen la ralentización del crecimiento, y mantendrían igualmente los pronósticos anuales de España por encima de los datos de la Zona Euro.



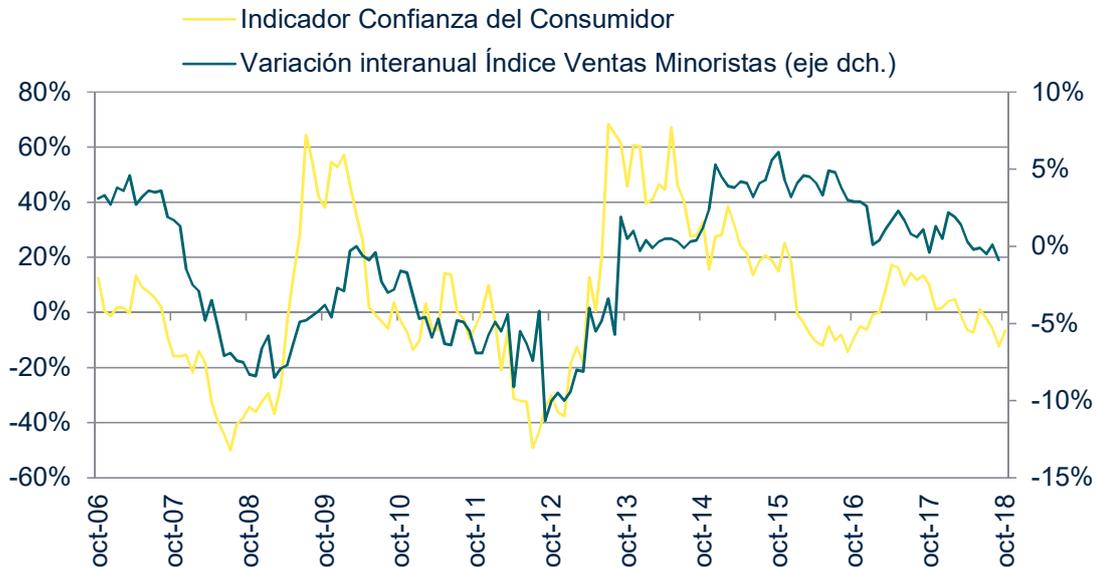
Por otro lado, otros datos macro no son muy optimistas y van acorde con la previsión de desaceleración de la economía española, así como una reducción del 7% de la compra de turismos, la disminución del 20% del crédito otorgado a pymes españolas o bajada del 5,2% de la demanda eléctrica de la industria en agregado.

En términos de contabilidad nacional el mercado laboral creció en 2018 un 2,5%, alineado con el comportamiento de la economía. La tasa de desempleo continúa en la tendencia de ajuste y encadena ya 23 trimestres consecutivos de descenso. La media anual de 2018 para todo el territorio nacional se situó en 15,3%, con 14,45% en 4T 18. En el primer trimestre de 2019 del 14,44%, por lo que la recuperación en términos de empleo es positiva, aunque España sigue teniendo un paro estructural alto. Según Focus Economics el paro disminuirá hasta los 12 puntos porcentuales a final de 2019.

Según *Focus Economics*, la desaceleración de la economía no impactará negativamente en el mercado de trabajo, ya que mantiene la pendiente de bajada durante los próximos años.

El último dato de afiliados a la Seguridad Social (diciembre 2018) roza ya los 19 millones y se acerca por fin a niveles precrisis. En el total nacional la provincia de Madrid concentra cerca del 20% del total de afiliados y registra una tasa de desempleo por debajo de la media de España (11,54%).

## Evolución del Indicador de Confianza del Consumidor / Índice de ventas minoristas



Las recientes elecciones se enmarcan en un contexto de actividad económica sólida; las ventas a minoristas se aceleraron en febrero, por lo que, combinado con la creación de empleos saludables y la mejora en la confianza del consumidor hasta marzo, se apunta a un consumo de las familias optimista en la primera mitad del año.

### Demografía

Según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la población de España es de 46.733.038 (1 de Julio de 2018); dato que se aproxima al máximo de habitantes españoles obtenido en 2012 (46.818.219 personas). Por lo tanto, nos encontramos en un contexto de recuperación demográfica tras los años de la crisis.

Sin embargo, las proyecciones demográficas a largo plazo apuntan hacia una disminución de la población. Actualmente, el 55% de la población tiene 35 años o más, más del 10% más que hace 14 años (Fuente: INE). Si continúan las tendencias demográficas actuales, entonces España caerá en más de medio millón de habitantes en los próximos 15 años (1,2%) y 5,6 millones en los próximos 50 años (11,60%) (Fuente: INE)

El crecimiento de la población en España fue extremadamente desigual durante el siglo XX debido a la migración interna a gran escala de las zonas rurales a las ciudades industriales, un fenómeno que ocurrió mucho más tarde que en otros países de Europa occidental. De las cincuenta provincias de España, once de ellas registraron una disminución absoluta de la población durante el siglo.

Por zonas, las regiones más pobladas son Andalucía, Cataluña y Madrid, que representan casi el 50% de la población total de España.

Las regiones de Asturias (-0,8%), Castilla y León (-1,0%) y Castilla la Mancha (-0,9%) registraron los mayores descensos de población durante el año pasado, mientras que las poblaciones de Madrid, Baleares y Cataluña crecieron. (2,0%, 0,3% y 0,2% respectivamente). La migración a Madrid y Barcelona se puede explicar en términos de empleo, dado que estas dos ciudades

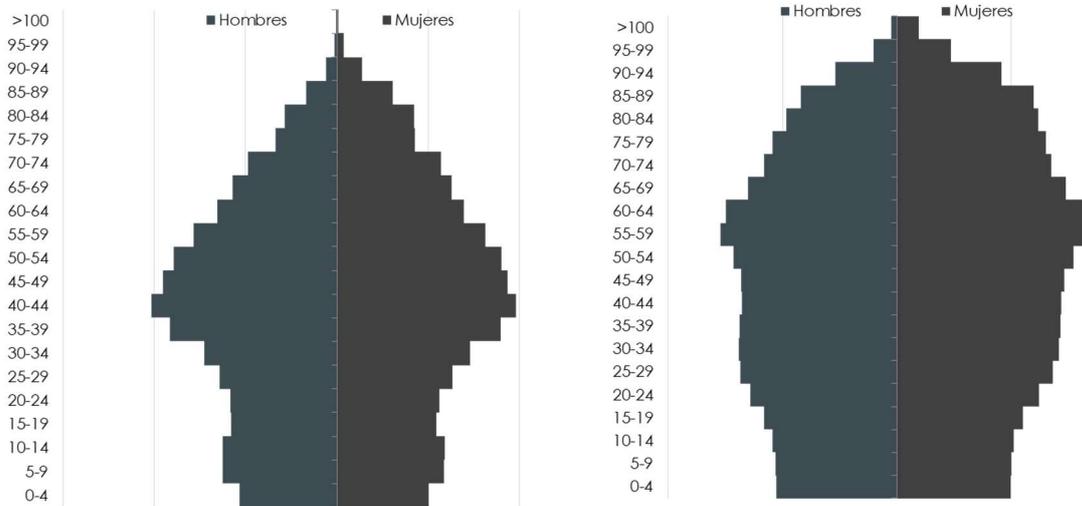
son los principales centros de negocios del país. Valencia, Sevilla y Bilbao completan la lista de las principales ciudades en España.

El salario medio en España para el año 2018 se sitúa en 26.923€ anuales (2.244 €/mes suponiendo 12 pagas por año). Supone un aumento del 1.4% respecto al año anterior y se espera que este dato siga aumentando para el cierre de 2019.

El salario mínimo de España en 2019 asciende a 900€ mensuales, dato que marca un máximo histórico y dependiendo de las acciones políticas, este dato podría verse incrementado incluso sobrepasando los 1.000 €/mes.

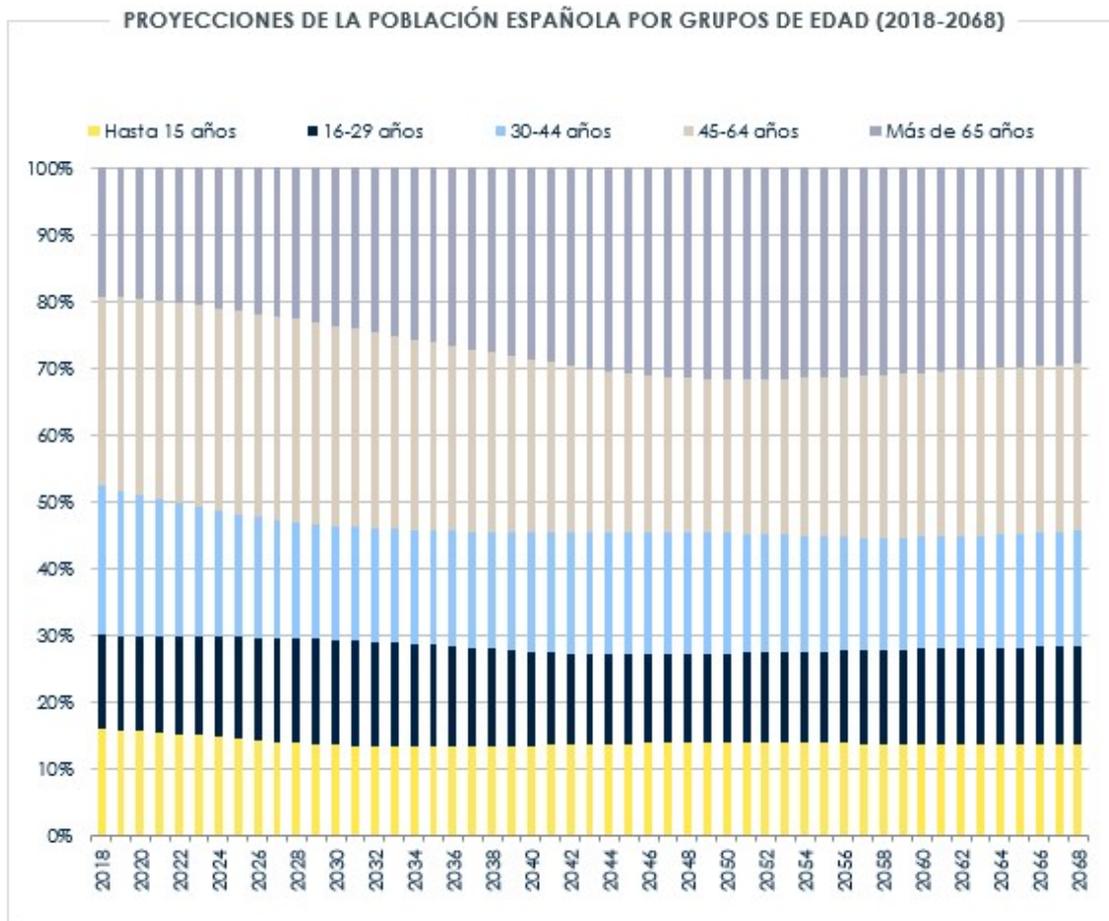
En 50 años la población que más alquila, de 16 a 29 años, decrecerá un 8%; y la población que más compra, de 30 a 44 años, lo hará en un 20%. Mayores de 65 años, +59%.

**PROYECCIONES DE LA PIRAMIDE DE POBLACIÓN ESPAÑOLA POR GRUPOS DE EDAD (2018-2068)**



Pirámide de población (2018)

Pirámide de población (2068)



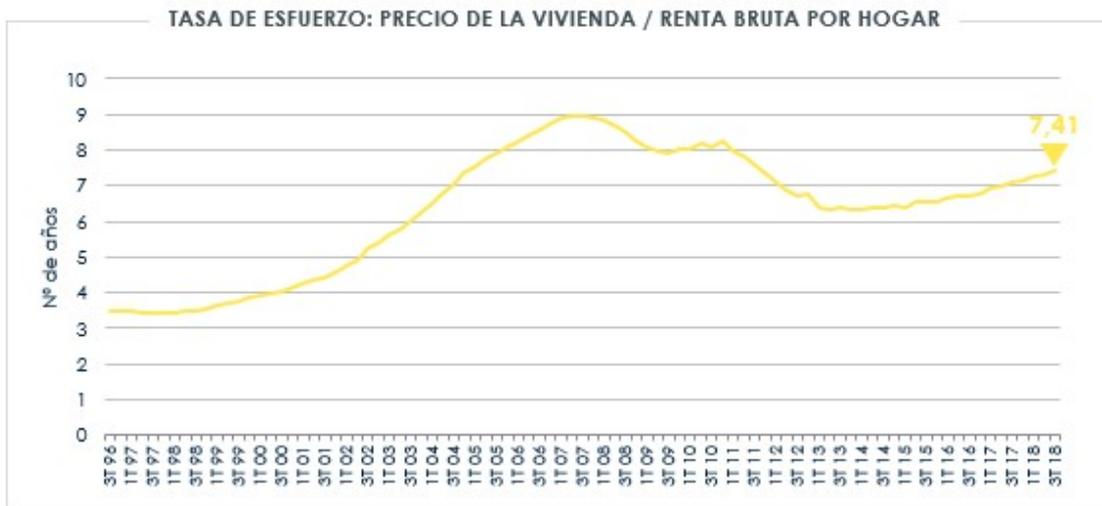
Fuente: INE

La evolución salarios vs precio vivienda España

La evolución salarial a nivel nacional se ha visto estancada los últimos años con ligeras subidas casi impredecibles. Esta situación viene marcada por un estancamiento económico general.

Al contrario, el precio de la vivienda ha visto una subida que ha ido creciendo desde el 2013 en ciudades como Madrid y Barcelona y desde 2015 a nivel nacional. Esta subida de la vivienda ha marcado su máximo en 2018, siendo las previsiones para 2019 también muy optimistas.

Como comentábamos anteriormente el sueldo a nivel nacional no ha sufrido grandes cambios mientras que las viviendas han visto como ha despegado su precio final. Con las rentas actuales se prevé que una familia media española necesita una tasa de esfuerzo de 7,41 años para hacer frente a la compra de una vivienda media. Estos datos son mucho más elevados para núcleos urbanos poblados como Madrid y Barcelona.

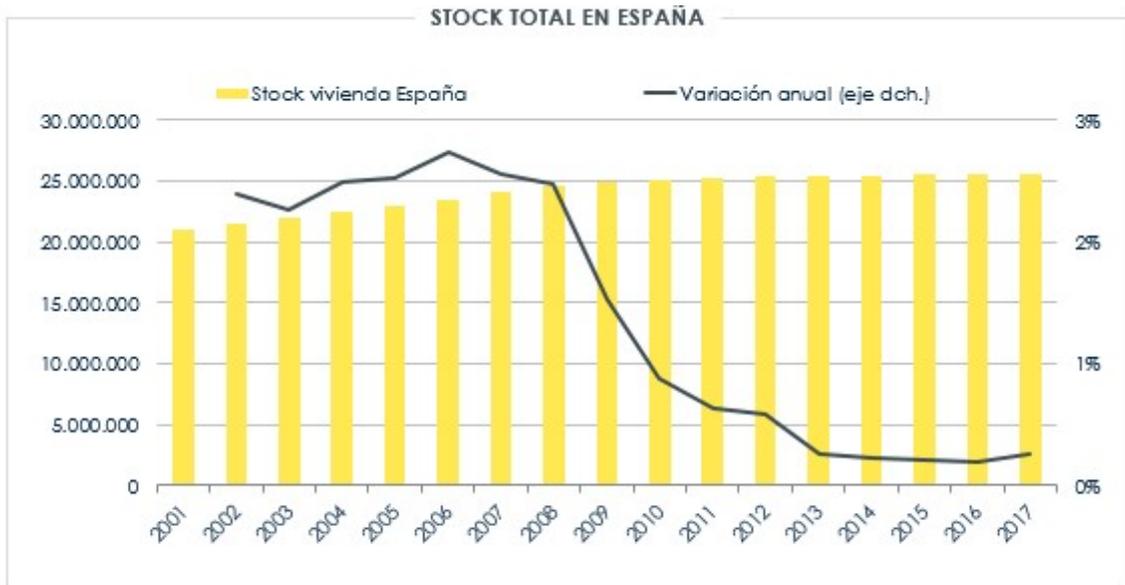


### 3.2. El sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inicio un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/m<sup>2</sup>, en 2014 toco suelo con 1.994 €/m<sup>2</sup> y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/m<sup>2</sup>. Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / \* Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

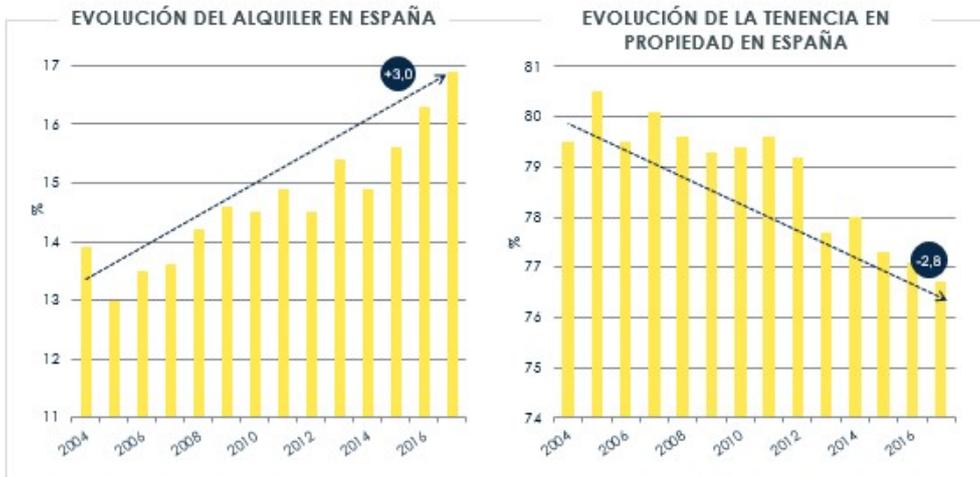
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



**El Alquiler en España**

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

Transacciones Inmobiliarias

Como comentábamos anteriormente los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, pero a día de hoy se han alcanzado más de las 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

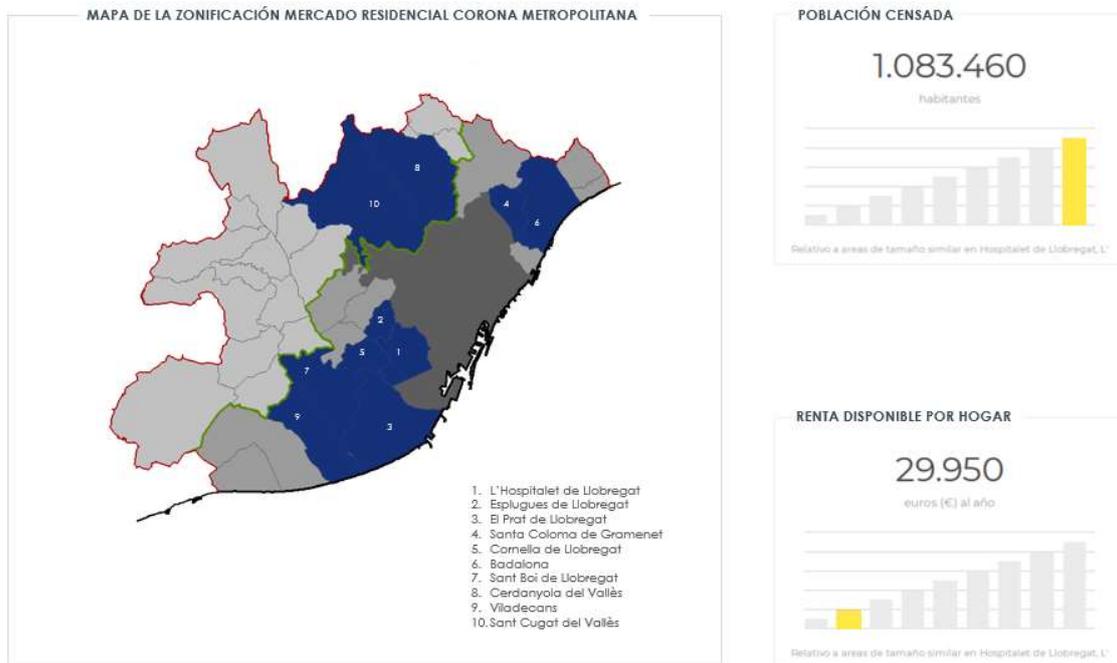
Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2108. la compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



### 3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona

De la corona metropolitana de Barcelona se han seleccionado los 10 municipios más destacables en el sector inmobiliario y con mayor número de población.

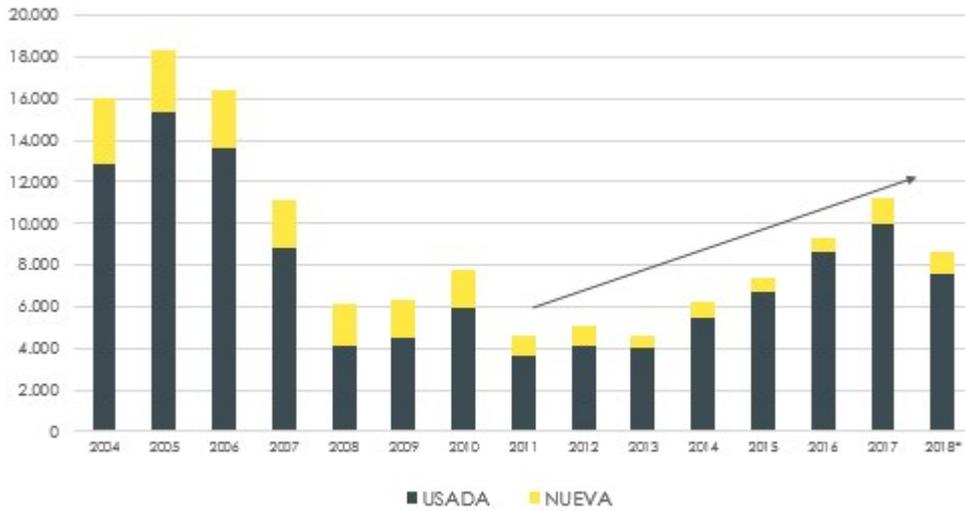
En total en la provincia de Barcelona viven 5,576,040 habitantes, de los cuales 1.620.810 viven en la ciudad de Barcelona. Esta primera corona congrega más de la mitad de población de la provincia, con 3.239.377, siendo una de las áreas más pobladas de Europa. Los municipios seleccionados son de los más importantes y abarcan una población de más de un millón de habitantes. Desde el Hospitalet (segunda ciudad de Catalunya con más de doscientos cincuenta mil habitantes hasta Cerdanyola con más de cincuenta mil.



La corona metropolitana de Barcelona dispone de un parque inmobiliario ligeramente más moderno que en Barcelona ciudad, aunque desde el 2007 ha caído sustancialmente el stock de viviendas de obra nueva por la situación económica. Ciudades como Sant Cugat, Sabadell o Terrassa disponen aun de ciertas bolsas de suelo que les permite ampliar y renovar su parque inmobiliario. Al tratarse de ciudades colindantes a Barcelona y algunas de ellas tipo ciudad dormitorios, la variedad en las dimensiones de las viviendas es muy variada. Sorprende la gran cantidad de unidades con más de 180m<sup>2</sup>.

A continuación, se muestra la evolución de las transacciones dentro de la zona delimitada entre los años 2004 hasta el segundo trimestre del 2018, se puede apreciar la senda creciente desde 2014, aunque los niveles de viviendas de obra nueva siguen en valores bajos a nivel histórico. La recuperación de la economía inmobiliaria se encuentra en plena fase de estabilización. En 2017 se alcanzó el nivel de transacciones del año 2007, se ha tardado 10 años en recuperar el ritmo, esto si se encuentra muy lejos de los máximos con más de 18.000 transacciones.

**EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN LA ZONA**



\* Los datos de 2018 solo pertenecen al primer y segundo trimestre completo de 2018.

Mercado de Obra Nueva

En 2018 se ha registrado un aumento del 47,6% en la oferta inicial de viviendas (obra nueva) hasta las 2.121 viviendas. Este incremento ha sido consecuencia del inicio de diferentes proyectos en los municipios L'Hospitalet de Llobregat y Badalona. Los municipios que más oferta inicial concentran son Badalona con un 36% y L'Hospitalet de Llobregat con un 30%.

Un piso medio en la corona metropolitana de Barcelona tiene una superficie de 113 m<sup>2</sup>c, un precio por m<sup>2</sup> de 3.104 € y un precio final de 351.890 €. Los precios por metro cuadrado han caído en los últimos 12 meses de media un 1,7%, consecuencia del comportamiento del mercado en Esplugues de Llobregat. Los precios medios por m<sup>2</sup> más altos se observan en el municipio de Sant Cugat del Valles donde se han alcanzado los 3.806 €/ m<sup>2</sup>.

ZONA	Sup y Precios	2015	2016	2017	2018	Var 2017-2018
BADALONA	Sup media (m <sup>2</sup> )	101	119	97	130	34,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.378 €	2.059 €	2.957 €	2.969 €	0,4%
	Precio medio vivienda	240.002 €	244.486 €	285.916 €	384.949 €	34,6%
CERDANYOLA DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	82	101	n.d.	93	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.335 €	2.489 €	n.d.	2.675 €	n.d.
	Precio medio vivienda	191.500 €	252.143 €	n.d.	248.091 €	n.d.
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	97	116	92	108	17,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.578 €	2.262 €	3.394 €	3.049 €	-10,2%
	Precio medio vivienda	249.908 €	263.308 €	311.647 €	328.165 €	5,3%
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	90	n.d.	158	127	-19,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.992 €	n.d.	5.427 €	3.049 €	-43,8%
	Precio medio vivienda	269.233 €	n.d.	855.221 €	388.457 €	-54,6%
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	94	85	90	102	13,8%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.628 €	2.924 €	3.195 €	3.026 €	-5,3%
	Precio medio vivienda	247.431 €	249.277 €	286.355 €	308.488 €	7,7%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	110	101	111	116	4,5%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.798 €	3.304 €	3.690 €	3.806 €	3,2%
	Precio medio vivienda	308.764 €	332.702 €	408.010 €	439.979 €	7,8%
SANT BOI DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	93	109	113	117	3,7%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.647 €	2.422 €	2.303 €	2.554 €	10,9%
	Precio medio vivienda	153.207 €	264.585 €	260.127 €	299.000 €	14,9%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	Sup media (m <sup>2</sup> )	83	100	85	106	24,9%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.124 €	1.681 €	2.116 €	2.532 €	19,7%
	Precio medio vivienda	92.932 €	168.395 €	179.500 €	268.250 €	49,4%
VILADECANS	Sup media (m <sup>2</sup> )	79	96	80	n.d.	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.264 €	1.930 €	2.092 €	n.d.	n.d.
	Precio medio vivienda	178.605 €	185.376 €	167.100 €	n.d.	n.d.
MEDIA	Sup media (m <sup>2</sup> )	98	105	99	113	14,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.383 €	2.409 €	3.158 €	3.104 €	-1,7%
	Precio medio vivienda	233.549 €	254.013 €	313.648 €	351.890 €	12,2%

### 3.4. Comparables

Con tal de poder formar nuestra opinión de Valor de Mercado del objeto sujeto a valoración, hemos comparado y contrastado con otras propiedades similares que se encuentran actualmente en el mercado en el área cercana al activo. Los presentados a continuación son los comparables más representativos de la muestra seleccionada y han sido los usados para llegar al valor de mercado del activo.

#### COMPARABLE 1\_ Piso en Creu de Barberà, Sabadell:



Localización	Creu de Barberà
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	80 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
<b>PRECIO</b>	<b>680 €/mes</b>

Ubicación	Similar
Calidad	Similar

Piso ubicado en el barrio de la Creu de Barberà, en quinta planta exterior con ascensor. Cuenta con tres habitaciones dobles exteriores y un baño completo con plato de ducha, un salón-comedor y una amplia cocina con lavadero.

Se alquila sin amueblar, los suelos son de gres, las puertas de madera y las ventanas de aluminio.

#### COMPARABLE 2\_ Piso en Creu de Barberà, Sabadell:



Localización	Creu de Barberà
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	65 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
<b>PRECIO</b>	<b>700 €/mes</b>

Ubicación	Similar
Calidad	Inferior

Piso ubicado en el barrio de la Creu de Barberà, en sexta planta con ascensor. Cuenta con tres habitaciones, un amplio salón-comedor con acceso a balcón, cocina independiente y baño completo.

Los acabados son de una calidad baja y antiguos, el suelo de gres, la carpintería interior de roble y la exterior de aluminio.

**COMPARABLE 3\_ Piso en Calle de Fatjó, Sabadell:**

Localización	Calle de Fatjó
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	80 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
<b>PRECIO</b>	<b>900 €/mes</b>

Ubicación	Similar
Calidad	Similar

Piso en una finca seminueva en primera planta exterior con ascensor. Cuenta con tres habitaciones, dos de ellas dobles y una individual, un baño completo con bañera, cocina office totalmente equipada, amplio salón-comedor con salida a balcón, terraza de 30 m<sup>2</sup> con toldo y trastero de madera.

La vivienda se encuentra en una zona muy tranquila, cerca de comercios, farmacias, colegios e institutos. Cuenta con buenas comunicaciones con el transporte público.

**COMPARABLE 4\_ Piso en Calle Enrique Tierno Galvan, Barberà del Vallès:**

Localización	c/ Enrique Tierno Galvan
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	55 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	1
<b>PRECIO</b>	<b>690 €/mes</b>

Ubicación	Periferia
Calidad	Similar

Piso en una tercera planta exterior con ascensor. Cuenta con dos habitaciones, un comedor con una cocina tipo office equipada con lavavajillas y cuarto de baño recién reformado.

Incluye plaza de aparcamiento en la misma finca dentro del precio anunciado.

## Comparables registro

También se han tenido en cuenta operaciones cerradas en el último año de viviendas de las mismas características que las que conforman el inmueble objeto de la valoración. A continuación, se presenta una tabla resumen con algunos de los comparables utilizados:

Fecha escritura	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Precio venta (€)	Año construcción
11/2018	Esteve Paluzie, 50	50,00	2.240	112.000	1967
05/2018	Magi Colet, 18	40,00	3.000	120.000	1966
10/2018	Salvat Papasseit, 91	63,95	2.200	142.000	2007
07/2018	Verge de la Paloma, 81	73,80	2.073	153.000	2006
		<b>56,94</b>	<b>2.383,41</b>	<b>131.750</b>	

Excepto en el caso de los comparables ubicados en la calle Salvat Papasseit y Verge de la Paloma, cuyo año de construcción es 2007 y 2006 respectivamente, la mayoría de los comparables presentan bastante antigüedad en la edificación. El precio medio de los comparables se sitúa en 2.383,41 €/ m<sup>2</sup> y el precio medio por unidad, en 131.750 €.

---

## 04. Valoración

---

## 04. Valoración

### 4.1. Método de Valoración

De acuerdo con el alcance y metodología descrita en nuestra propuesta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el **Valor de Mercado del activo objeto de valoración.**

Los trabajos de valoración de Savills Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

Esta valoración se basa en la metodología de valoración que se explica a continuación.

### 4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables a la concesión.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- a) Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- b) Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que se fijará en función de diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en edificios comparables en el entorno del inmueble analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

## Factores Clave de Valoración

El valor del inmueble objeto de estudio se ha obtenido por el **Método de Descuento de Flujos de Caja**. Los factores clave de la valoración se resumen en los siguientes puntos:

- **Hipótesis**

Se ha determinado el valor de mercado del inmueble considerando su uso y estado actual, adoptando la situación arrendaticia facilitada por el cliente y en base a nuestro conocimiento de mercado.

- **Superficie**

La superficie total construida del inmueble es de 1.270,07 m<sup>2</sup>, distribuida en superficie sobre rasante y superficie bajo rasante. La superficie total sobre rasante es de 1.009,60 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial mientras que la superficie total bajo rasante destinada a aparcamiento y trastero es de 260,47 m<sup>2</sup>.

- **Periodo de inversión**

Se ha considerado un cashflow de 10 años, momento en el cual se produciría una desinversión del inmueble.

- **Ingresos**

Los ingresos vienen determinados por las rentas generadas por el alquiler de las unidades residenciales y aparcamientos del edificio objeto de valoración. El total de ingresos anuales asciende a 107.946,12 €. Los contratos actuales tienen una duración de entre 3 y 7 años, existiendo incluso una unidad de 10 años de arrendamiento. Una vez finalizados los mismos, se contempla una revisión a renta de mercado y un nuevo contrato de siete años de duración, siguiendo la ley vigente referente a la ley de arrendamientos urbanos (Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre de 2018).

- **Renta de mercado (ERV)**

En el caso del uso residencial, se ha estimado una renta de mercado entre 6,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes y 14,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes, que supone una renta mensual entre 600 € para las unidades de menor tamaño y 875 € para las unidades de mayor tamaño, acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia y la tipología del activo. La renta anual estimada del uso residencial para el primer año de explotación sería de 123.300 €.

En el caso del aparcamiento, se ha considerado una renta mensual de 60 €/ ud acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia. La renta anual estimada del uso de aparcamientos para el primer año de explotación sería de 12.600 €.

Así pues, la suma de ingresos considerando ambos usos, el residencial y el aparcamiento, en el primer año de cashflow sería de 135.900 €.

Cabe mencionar que 8 del total plazas de aparcamiento van vinculadas a una unidad de vivienda y por lo tanto, van vinculadas en el mismo contrato de arrendamiento. Una vez finalizado dicho contrato, se considera que tanto la vivienda como la plaza de aparcamiento se comercializan de forma independiente.

- **Ocupación estructural**

Para las plazas de aparcamiento y trasteros desocupados actualmente se ha previsto un plazo razonable de comercialización. Debido a la oferta disponible en la zona, se ha previsto que 6 plazas de aparcamiento quedarán permanentemente desocupadas.

- **Variaciones de renta e IPC**

Se ha considerado la siguiente variación de mercado e IPC durante el periodo analizado:

Año	IPC + Mercado (%)	IPC (%)	Mercado (%)
2019	4,20%	1,20%	3,00%
2020	3,60%	1,60%	2,00%
2021	2,70%	1,70%	1,00%
2022	2,80%	1,80%	1,00%
2023	2,90%	1,90%	1,00%
2024	3,00%	2,00%	1,00%
2025	3,00%	2,00%	1,00%
2026	3,00%	2,00%	1,00%
2027	3,00%	2,00%	1,00%
2028	3,00%	2,00%	1,00%
2029	3,00%	2,00%	1,00%

- **Gastos operativos**

Se han considerado los gastos asumidos por la propiedad en concepto de IBI, tasa de basuras, seguros y demás conceptos soportados y no repercutidos a los inquilinos. También se incluye la partida de gestión del edificio (management fee). Los gastos operativos no repercutibles considerados para el primer año del cashflow son 13.619 €.

- **Gastos adicionales (CapEx)**

Se ha considerado una cifra de CapEx de 7.000 €/ año en concepto de mantenimiento del mismo. Dicha cifra ha sido aportada por la propiedad.

- **Exit yield**

La tasa de rentabilidad para obtener el valor de desinversión del inmueble en el último año del cashflow es de 4,50%.

- **Costes de desinversión**

Los costes de desinversión previstos para el año de desinversión del inmueble en el año 10 del cashflow es de 0,75%.

- **Costes de adquisición**

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85% que contienen las partidas de notario, registro, AJD y Due Diligence pertenecientes a los costes derivados de la compraventa.

- **Tasa de descuento**

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,50%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, la tipología del activo y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble.

Así, el valor de mercado del activo, en base a los parámetros expuestos anteriormente, asciende a **2.848.000 € (DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL EUROS)**.

### **4.3. Valoración**

#### **4.3.1. Valor de Mercado**

Por lo tanto, en base a todos los comentarios expresados anteriormente, se concluye que el valor total del inmueble ubicado en la calle Verge de la Paloma, 49 de Sabadell asciende a:

**2.848.000 €**

**(Dos Millones Ochocientos Cuarenta y Ocho Mil Euros)**

**(Excluido IVA)**

---

# 05.

## Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---

## 05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

### 5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

Si algunos no resultan validos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

## 5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.
8. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

### **5.3. Supuestos Especiales**

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

---

# Apéndice 1

## Planos Localización

---



**Jesús D. Mateo MRICS**  
RICS Registered Valuer  
Director ejecutivo Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

**Eduardo Pimenta MRICS**  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U.

---

# Informe de Valoración

---

Edificio Residencial  
Carrer Canonge Rodó, 1bis  
08221, Terrassa, España



31 de julio de 2019

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Tel: +34 913 19 13 14

Paseo de la Castellana, 81

28046 Madrid

[www.savills-aguirrenewman.es](http://www.savills-aguirrenewman.es)

ADVERO Properties SOCIMI  
Calle Iradier, 21  
08017 Barcelona

A la atención de Dña. Gloria Folch

**CLIENTE: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.**

**PROPIEDAD: Edificio residencial en la calle Canonge Rodó, 1bis de Terrassa**

Estimada Sra. Folch,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en junio de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La fecha de valoración es **30 de junio de 2019**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'J. Mateo'.

Jesús D. Mateo MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Pimenta'.

Eduardo Pimenta MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

## Índice

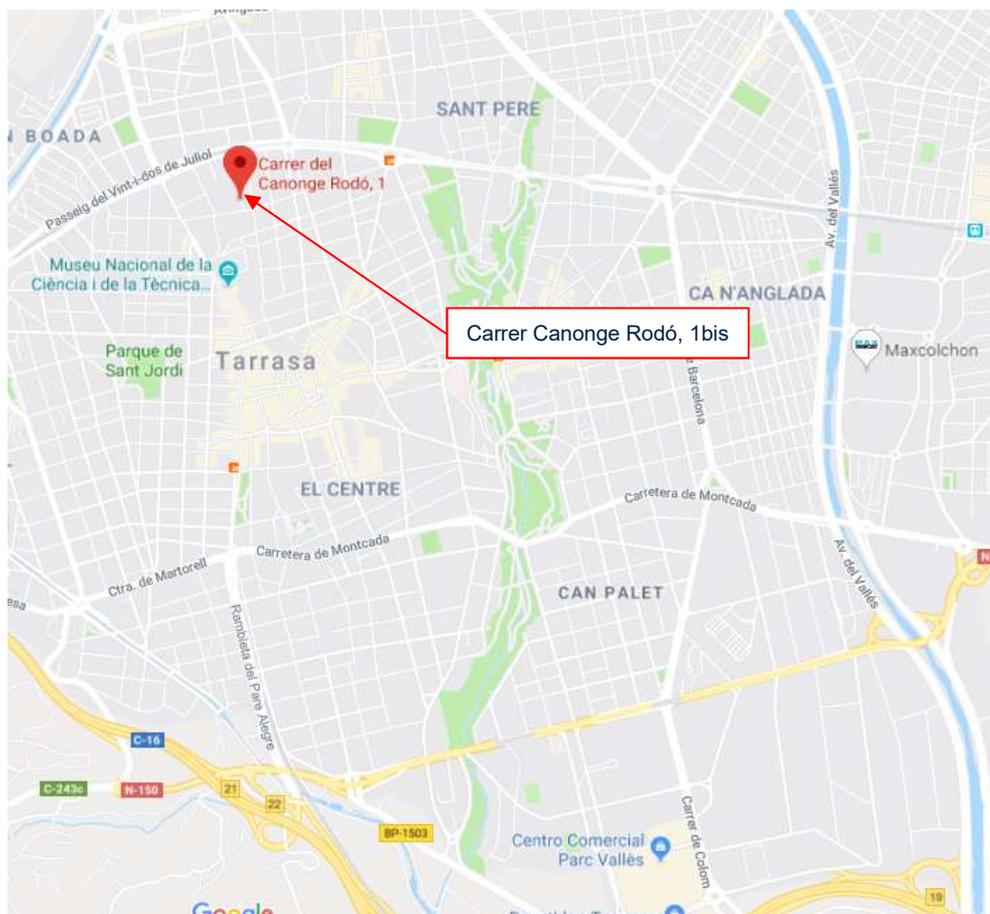
<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>1</b>
<b>01. Instrucciones y Términos de Referencia</b>	<b>5</b>
1.1. Instrucciones .....	5
<b>02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales</b>	<b>9</b>
2.1. Localización.....	9
2.2. Situación.....	10
2.3. Descripción.....	11
2.4. Superficies.....	13
2.5. Estado del inmueble .....	14
2.6. Consideraciones Medioambientales.....	14
2.7. Situación Urbanística.....	15
2.8. Impuestos .....	15
2.9. Propiedad .....	15
2.10. Arrendamientos .....	16
2.11. Gastos recuperables y no recuperables .....	16
2.12. Ingresos Netos .....	16
<b>03. Comentario de Mercado</b>	<b>19</b>
3.1. Coyuntura Económica .....	19
3.2. El sector residencial español.....	23
3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona .....	26
3.4. Comparables .....	29
<b>04. Valoración</b>	<b>32</b>
<b>04. Valoración</b>	<b>33</b>
4.1. Método de Valoración.....	33
4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja.....	33
4.3. Valoración.....	37
<b>05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales</b>	<b>39</b>
5.1. Supuestos Generales .....	39
5.2. Condiciones Generales .....	40
5.3. Supuestos Especiales .....	41

---

# Resumen Ejecutivo

---

## Resumen Ejecutivo



# Informe de Valoración

Edificio residencial en calle Canonge Rodó, 1bis, 08221 Terrassa



<b>Dirección</b>	<b>Canonge Rodo, 1bis, 08221 Terrassa</b>	
<b>Uso</b>	Residencial	
<b>Localización</b>	Terrassa, Barcelona, España	
<b>Descripción</b>	Propiedad residencial plurifamiliar	
<b>Superficies</b>	Parcela: 372 m <sup>2</sup>	Superficie construida total: 1.411,02 m <sup>2</sup>
<b>Urbanismo</b>	Residencial Plurifamiliar en área urbana consolidada	
<b>Propiedad</b>	ADVERO Properties SOCIMI, S.A.	
<b>Valor de Mercado (€)</b>	<b>3.917.000 €</b> <b>(Tres Millones Novecientos Diecisiete Mil Euros)</b>	

---

# 01. Instrucciones y Términos de Referencia

---

## 01. Instrucciones y Términos de Referencia

### 1.1. Instrucciones

#### 1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 30 de junio de 2019.

**Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.**

#### 1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

*"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

*"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuesto a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."*

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

### 1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 30 de junio de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

### 1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a efectos de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI de la compañía. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

### 1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

### 1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Manuel Torrents Güell. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS, Eduardo Pimenta MRICS y Mònica Brotons.

Las propiedades fueron inspeccionadas por Manuel Torrents Güell. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

### 1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.

- Presupuesto de gastos para el año 2019, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros, IBI y partida de CapEx.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due diligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

En el **Apéndice 4** incluimos un resumen de las consultas efectuadas.

### 1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

### 1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

### 1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

### 1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

---

## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

---

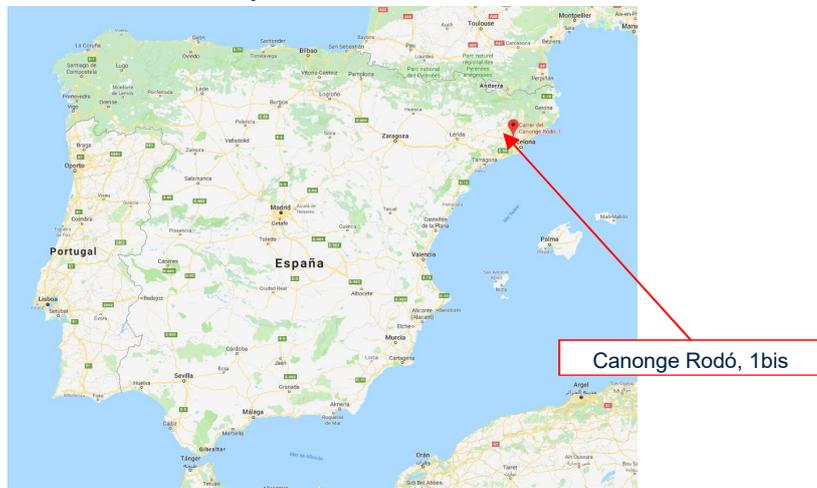
## 02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

### 2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de Centro, dentro del distrito 1 de la ciudad de Terrassa, perteneciente a la provincia de Barcelona y comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña es una de las comunidades autónomas más importantes de España y cuenta con una población de 7.600.267 personas a cierre del año 2018, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 56.442 personas frente a 2017, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña tiene una densidad de población de 236 hab/km<sup>2</sup>, estando en el puesto 7 en la lista de comunidades con más densidad de España.

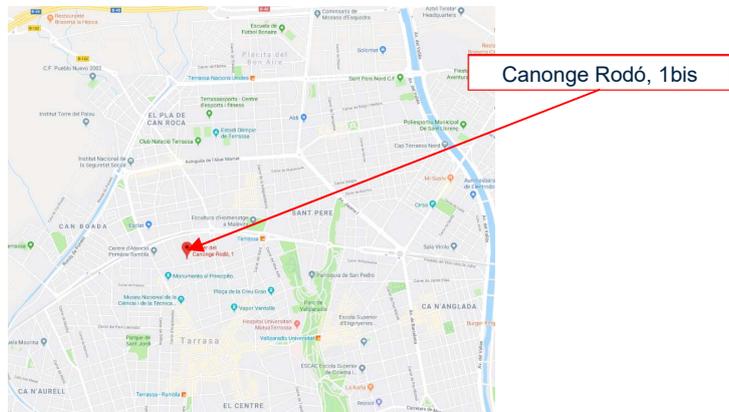
Mapa Localización



Fuente: Google Maps

El municipio de Terrassa cuenta con 218.535 hab. (INE 2019) en una superficie de 70,16 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 3.114,8 hab/km<sup>2</sup>. La ciudad de Terrassa comprende siete distritos entre los cuales encontramos el distrito 1 donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

Mapa Localización

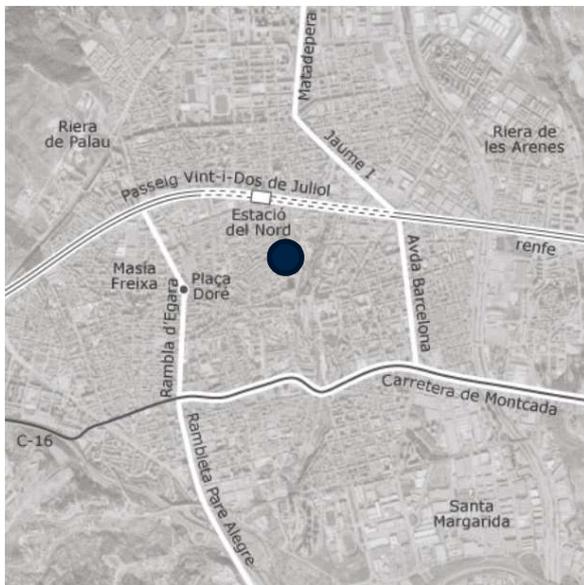


Fuente: Google Maps

El distrito 1 está situado en el centro de la ciudad y está formado por 5 barrios, Plaça Catalunya-Escola Industrial, Barri Universitari-Cementiri Vell, Centre, Vallparadís y Antic Poble de Sant Pere. Este distrito dispone de una importante oferta universitaria, que consolida el municipio de Terrassa como el segundo campus urbano de Cataluña. La actividad económica más importante del distrito es la del sector de servicios. El comercio es el sector más dinámico, con entidades potentes y equipamientos históricos. En cuanto a infraestructuras, en el año 2015 se inauguró el Metro de Terrassa.

Este distrito cuenta con 35.660 hab. (INE 2019) en una superficie de 2,25 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 15.848,90 hab/km<sup>2</sup> y se encuentra situado en el centro del municipio. El activo objeto de valoración en el presente informe se encuentra en el barrio Centro.

El barrio Centro cuenta con 18.880 hab. en una superficie de 1,36 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 13.882,35 hab/km.



Fuente: SAN

## 2.2. Situación

El activo objeto de valoración se sitúa en la Calle Canonge Rodó, nº 1 bis, en el barrio Centro, delimitado por las calles Joaquim Folguera, Canonge Rodó, Mare de Déu del Àngels y Cervantes.

El activo objeto de valoración está situado en un área urbana consolidada, caracterizado por estar en el centro del municipio. El entorno lo conforman edificios principalmente residenciales, algunos de los cuales cuentan con local comercial en la planta baja. Se trata de una zona residencial de nivel medio.

La tipología residencial se caracteriza por ser edificios de manzana cerrada y distintos bloques que conforman una manzana, siendo una minoría las urbanizaciones con zonas comunes.

### 2.2.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de excelentes comunicaciones mediante transporte privado y público.

El activo objeto de valoración se encuentra a una distancia de 0,8 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 12 minutos en transporte privado o 10 minutos en transporte público, a una distancia de 37,1 km del aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat, lo que supone un recorrido de 35 minutos en transporte privado o 107 minutos en transporte público y a una distancia de 27,2 km de la estación de tren Sants Renfe, lo que supone un recorrido de 33 minutos en transporte privado o 65 minutos en transporte público. El inmueble cuenta con una parada de taxi a 400 m, en la intersección de Rambla Egara y el Paseo Vint-i-dos de Juliol.



Aeropuerto internacional Josep Tarradellas Barcelona-El Prat: a una distancia de 35 minutos en transporte privado y una distancia de 107 minutos en transporte público del inmueble.



Estación de Ferrocarriles de la Generalitat: a una distancia de 3 minutos en transporte privado y 7 minutos a pie.

En cuanto al transporte privado, al encontrarse el activo en el borde del centro, cerca del Paseo Vint-i-dos de Juliol, cuenta con una buena accesibilidad, aunque cuenta con complicaciones para encontrar aparcamiento en la calle. No se encuentra cerca de ninguna carretera principal ni de ninguna autopista.

En cuanto al transporte público, el barrio cuenta con la estación combinada de FGC y Renfe, Terrassa. Pertenece a las líneas R4, S1 y S7T. El activo cuenta con varias paradas de autobús en un radio de 10 minutos a pie, por las cuales circulan las líneas urbanas 2, 3, 6 y 7 durante el día y durante la noche las N64 y N66. En cuanto a líneas interurbanas, pasan por algunas de estas estaciones los autobuses M12, e2, M8 y M11 que comunican Terrassa con Mura, Matadepera, Rellinars y Castellbell i el Vilar, entre otros municipios.

## 2.3. Descripción

### 2.3.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el municipio de Terrassa, en la calle Canonge Rodó, 1 bis. El activo consiste en un edificio exclusivamente residencial con 25 viviendas. El edificio fue construido en el año 2011 según la información catastral. El edificio consta de 2 plantas sobre rasante (planta baja + 2 plantas superiores) además de dos bajo rasante usadas como aparcamiento y trasteros.

Según los datos proporcionados por el cliente, la superficie total construida del edificio es de 1.411,02 m<sup>2</sup>, con una superficie útil total de 1.236,89 m<sup>2</sup>.

A efectos de la valoración se ha tenido en cuenta la superficie construida proporcionada por el cliente. El edificio tiene ascensor y una escalera que va desde la planta sótano hasta la planta segunda. El edificio no dispone de azotea comunitaria.

En la planta baja se encuentran siete unidades residenciales, en la primera se ubican nueve unidades residenciales, en la segunda planta nueve unidades residenciales tipo dúplex.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es bueno.

A efectos de la valoración, se ha utilizado el *Método de Descuento de Flujos de Caja* para obtener el valor de Mercado de la finca objeto de valoración.

En el momento de la visita se han realizado fotografías del inmueble, que se muestran a continuación.



**Fachada**



**Fachada**



**Portería**



**Rellano**



**Salón**



**Cocina**



**Armario**



**Recibidor**

### 2.3.2. Construcción

La estructura del inmueble está compuesta por pórticos de hormigos y forjados bidireccionales, la cimentación está hecha con zapatas aisladas. La fachada tiene un acabado aplacado pétreo.

La cubierta del inmueble consiste en una cubierta inclinada con acabados metálicos.

Los acabados interiores se componen de madera principalmente, con persianas mallorquinas y puertas de acceso a las viviendas estándar.

### 2.3.3. Instalaciones

- Internet.
- Interfono en portería con cámara y apertura automática desde las viviendas.
- Aire acondicionado con instalación ubicada en planta de cubierta.
- Caldera y maquinaria de ascensor ubicada en planta de cubierta.

## 2.4. Superficies

### 2.4.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono irregular de cuatro lados, de superficie 372 m<sup>2</sup> y topografía plana, con dos fachadas libres que dan a la calle Canonge Rodó y a la calle Cervantes.

### 2.4.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total construida de 1.411,02 m<sup>2</sup>, de los cuales 239,75 m<sup>2</sup> corresponden a superficie bajo rasante y 1.171,27 corresponden a vivienda, distribuidos de la planta baja a la planta segunda.

**Cuadro de Superficies**

Planta	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Plazas Coche (uds)	Trasteros (uds)
Planta -2	Garaje y almacén	140,30	10	8
Planta -1	Garaje y almacén	99,45	8	7
Planta 0	Residencial	247,68		
Planta 1	Residencial	312,17		
Planta 2	Residencial	611,42		
<b>Total s.r.</b>		<b>1.171,27</b>		
<b>Total b.r.</b>		<b>239,75</b>		
<b>Total</b>		<b>1.411,02</b>		

Fuente: SAN

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6<sup>th</sup> Edition.4

### **2.5. Estado del inmueble**

#### **2.5.1. Informe de Estado del Edificio**

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio.

#### **2.5.2. Estado General**

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

### **2.6. Consideraciones Medioambientales**

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

#### **2.6.1. Consultas Informales**

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

#### **2.6.2. Supuesto**

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

### **2.7. Situación Urbanística**

#### **2.7.1. Información Urbanística**

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

#### **2.7.2. Planeamiento**

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

#### **2.7.3. Resumen**

Desde el punto de vista urbanístico, entendemos que el edificio cumple con la normativa urbanística vigente.

De acuerdo con la normativa urbanística, el uso asignado a la parcela es residencial. El edificio cuenta con licencia para el uso de vivienda.

### **2.8. Impuestos**

#### **2.8.1. IVA**

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

### **2.9. Propiedad**

Se nos ha proporcionado por parte del cliente copia de la Nota Simple para la propiedad, en la que se establece la siguiente información:

- La propiedad está identificada por el número de referencia Idufir: 08109000718907
- Naturaleza de la finca: Residencial
- Número de Finca: División horizontal
- Propiedad: ADVERO Properties SOCIMI, S.A.
- Dirección: Carrer Canonge Rodó, 1 bis
- Registro: Inscripción: 7ª, Tomo: 3.471, Libro: 1.437, Folio: 114.
- Cargas: Hipoteca.

Se adjunta copia de la Nota Simple como **Apéndice 4**.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

## 2.10. Arrendamientos

### 2.10.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m <sup>2</sup> )	Nº Plazas parking	Renta Contratada (€/mes)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Pl. Baja	Residencial	33,84		445,00	22/06/2018	22/06/2021
Pl. Baja	Residencial	33,84	1	500,00	15/04/2019	14/04/2026
Pl. Baja	Residencial	33,84		450,00	31/07/2015	31/07/2019
Pl. Baja	Residencial	33,84	1	450,00	11/05/2019	11/05/2020
Pl. Baja	Residencial	33,84		360,00	12/01/2019	12/01/2020
Pl. Baja	Residencial	33,84		360,00	17/12/2015	17/12/2019
Pl. Baja	Residencial	44,64		440,00	23/03/2017	23/03/2020
Pl. Primera	Residencial	37,92		475,00	13/07/2018	13/07/2021
Pl. Primera	Residencial	33,84		390,00	07/07/2017	07/07/2020
Pl. Primera	Residencial	33,84	1	360,00	18/09/2016	18/09/2019
Pl. Primera	Residencial	33,84		360,48	21/04/2019	21/04/2020
Pl. Primera	Residencial	33,84	1	475,00	19/10/2018	19/10/2021
Pl. Primera	Residencial	33,84		410,00	28/11/2018	28/11/2019
Pl. Primera	Residencial	33,84	1	450,00	07/07/2018	07/07/2019
Pl. Primera	Residencial	35,44		400,00	03/08/2018	03/08/2021
Pl. Primera	Residencial	35,77		390,00	22/05/2017	22/05/2020
Pl. Segunda	Residencial	68,59	1	450,00	20/12/2018	20/12/2019
Pl. Segunda	Residencial	61,07		500,00	15/03/2016	15/03/2020
Pl. Segunda	Residencial	61,07	1	575,00	23/05/2019	23/05/2020
Pl. Segunda	Residencial	61,07	1	650,00	07/09/2018	07/09/2021
Pl. Segunda	Residencial	61,07	1	625,00	23/01/2018	23/01/2021
Pl. Segunda	Residencial	61,07	1	500,00	20/12/2018	20/12/2019
Pl. Segunda	Residencial	62,37		625,00	17/05/2019	17/05/2020
Pl. Segunda	Residencial	43,63	1	455,20	23/03/2017	23/03/2020
Pl. Segunda	Residencial	60,37	1	600,00	29/07/2018	29/07/2021
<b>TOTAL</b>		<b>1.100,16</b>		<b>11.695,68</b>		

## 2.11. Gastos recuperables y no recuperables

Se ha determinado un importe anual de gastos totales para el inmueble que asciende a 5.241,24 €/ año correspondientes a los gastos de comunidad del inmueble. Además, se añaden los gastos correspondientes al seguro y al IBI.

## 2.12. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 140.348,16 €/ año, resultante del sumatorio de las rentas de todas las viviendas y aparcamientos.

El detalle de gastos operativos totales que asume el propietario del inmueble son:

- Seguro del Inmueble: 1.026,56 €/ anuales

## Informe de Valoración

Edificio residencial en calle Canonge Rodó, 1bis, 08221 Terrassa

---



- Gastos de Comunidad: 5.241,24 €/ anuales
- IBI: 5.966,45 €/ anuales

Además de esto, se ha asumido un importe de 10.000 €/ año en concepto de CapEx de mantenimiento durante los diez años de nuestro modelo de cálculo.

---

## 03. Comentario de Mercado

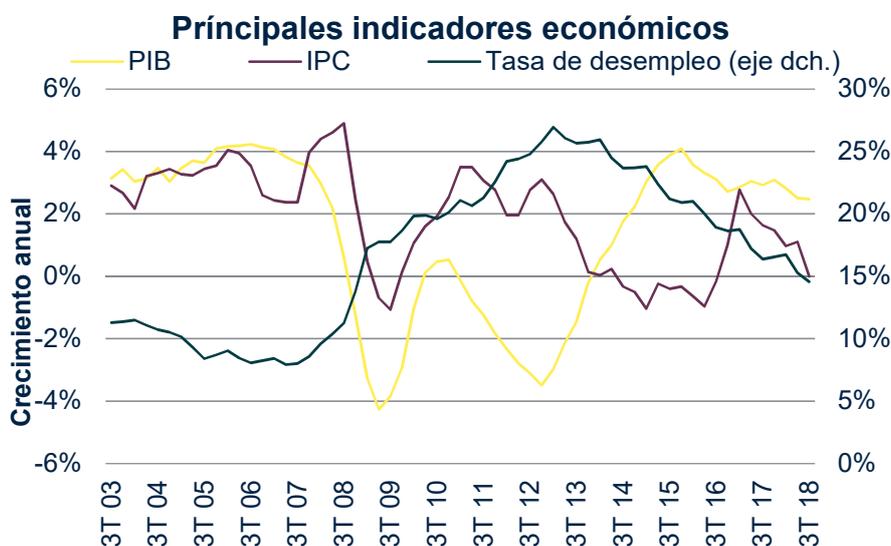
---

### 03. Comentario de Mercado

#### 3.1. Coyuntura Económica

##### La Economía Española

La evolución del PIB durante los cuatro trimestres del año confirma que la economía española avanza de manera más pausada que el año anterior. El año 2018 cerró en 2,6%, cuatro décimas por debajo del nivel del año anterior, pero continúa por encima de la media de la Eurozona (que se situó en 1,9%). Las previsiones para los próximos años de Focus Economics mantienen la ralentización del crecimiento, y mantendrían igualmente los pronósticos anuales de España por encima de los datos de la Zona Euro.



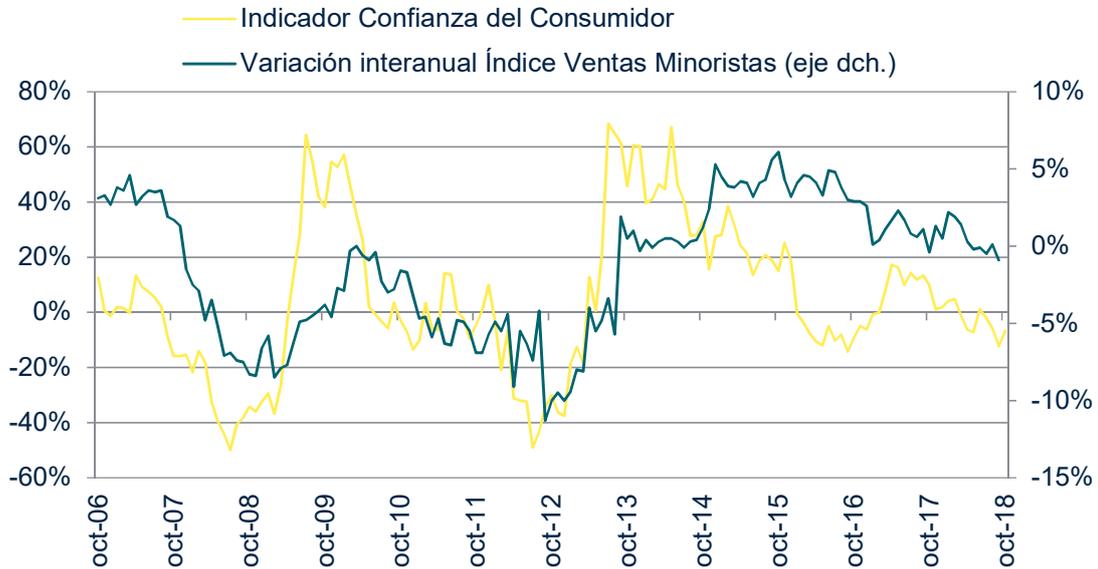
Por otro lado, otros datos macro no son muy optimistas y van acorde con la previsión de desaceleración de la economía española, así como una reducción del 7% de la compra de turistas, la disminución del 20% del crédito otorgado a pymes españolas o bajada del 5,2% de la demanda eléctrica de la industria en agregado.

En términos de contabilidad nacional el mercado laboral creció en 2018 un 2,5%, alineado con el comportamiento de la economía. La tasa de desempleo continúa en la tendencia de ajuste y encadena ya 23 trimestres consecutivos de descenso. La media anual de 2018 para todo el territorio nacional se situó en 15,3%, con 14,45% en 4T 18. En el primer trimestre de 2019 del 14,44%, por lo que la recuperación en términos de empleo es positiva, aunque España sigue teniendo un paro estructural alto. Según Focus Economics el paro disminuirá hasta los 12 puntos porcentuales a final de 2019.

Según *Focus Economics*, la desaceleración de la economía no impactará negativamente en el mercado de trabajo, ya que mantiene la pendiente de bajada durante los próximos años.

El último dato de afiliados a la Seguridad Social (diciembre 2018) roza ya los 19 millones y se acerca por fin a niveles precrisis. En el total nacional la provincia de Madrid concentra cerca del 20% del total de afiliados y registra una tasa de desempleo por debajo de la media de España (11,54%).

### Evolución del Indicador de Confianza del Consumidor / Índice de ventas minoristas



Las recientes elecciones se enmarcan en un contexto de actividad económica sólida; las ventas a minoristas se aceleraron en febrero, por lo que, combinado con la creación de empleos saludables y la mejora en la confianza del consumidor hasta marzo, se apunta a un consumo de las familias optimista en la primera mitad del año.

#### Demografía

Según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la población de España es de 46.733.038 (1 de Julio de 2018); dato que se aproxima al máximo de habitantes españoles obtenido en 2012 (46.818.219 personas). Por lo tanto, nos encontramos en un contexto de recuperación demográfica tras los años de la crisis.

Sin embargo, las proyecciones demográficas a largo plazo apuntan hacia una disminución de la población. Actualmente, el 55% de la población tiene 35 años o más, más del 10% más que hace 14 años (Fuente: INE). Si continúan las tendencias demográficas actuales, entonces España caerá en más de medio millón de habitantes en los próximos 15 años (1,2%) y 5,6 millones en los próximos 50 años (11,60%) (Fuente: INE)

El crecimiento de la población en España fue extremadamente desigual durante el siglo XX debido a la migración interna a gran escala de las zonas rurales a las ciudades industriales, un fenómeno que ocurrió mucho más tarde que en otros países de Europa occidental. De las cincuenta provincias de España, once de ellas registraron una disminución absoluta de la población durante el siglo.

Por zonas, las regiones más pobladas son Andalucía, Cataluña y Madrid, que representan casi el 50% de la población total de España.

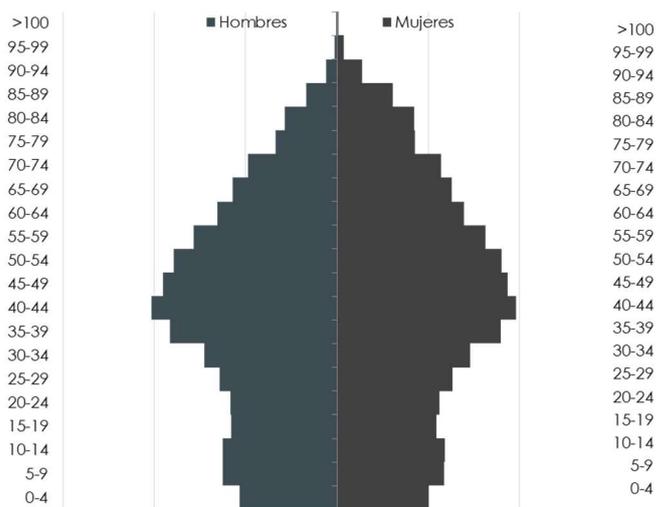
Las regiones de Asturias (-0,8%), Castilla y León (-1,0%) y Castilla la Mancha (-0,9%) registraron los mayores descensos de población durante el año pasado, mientras que las poblaciones de Madrid, Baleares y Cataluña crecieron. (2,0%, 0,3% y 0,2% respectivamente). La migración a Madrid y Barcelona se puede explicar en términos de empleo, dado que estas dos ciudades son los principales centros de negocios del país. Valencia, Sevilla y Bilbao completan la lista de las principales ciudades en España.

El salario medio en España para el año 2018 se sitúa en 26.923€ anuales (2.244 €/mes suponiendo 12 pagas por año). Supone un aumento del 1.4% respecto al año anterior y se espera que este dato siga aumentando para el cierre de 2019.

El salario mínimo de España en 2019 asciende a 900€ mensuales, dato que marca un máximo histórico y dependiendo de las acciones políticas, este dato podría verse incrementado incluso sobrepasando los 1.000 €/mes.

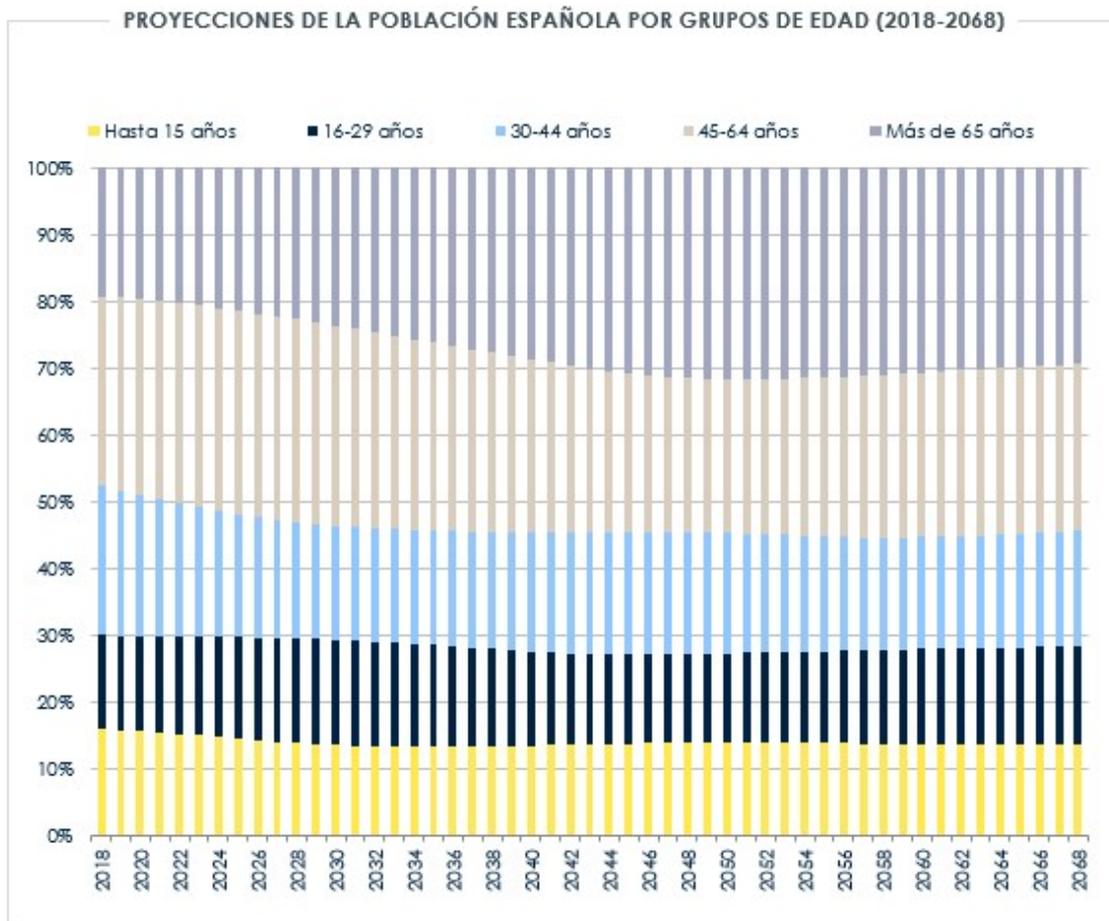
En 50 años la población que más alquila, de 16 a 29 años, decrecerá un 8%; y la población que más compra, de 30 a 44 años, lo hará en un 20%. Mayores de 65 años, +59%.

**PROYECCIONES DE LA PIRAMIDE DE POBLACIÓN ESPAÑOLA POR GRUPOS DE EDAD (2018-2068)**



Pirámide de población (2018)

Pirámide de población (2068)



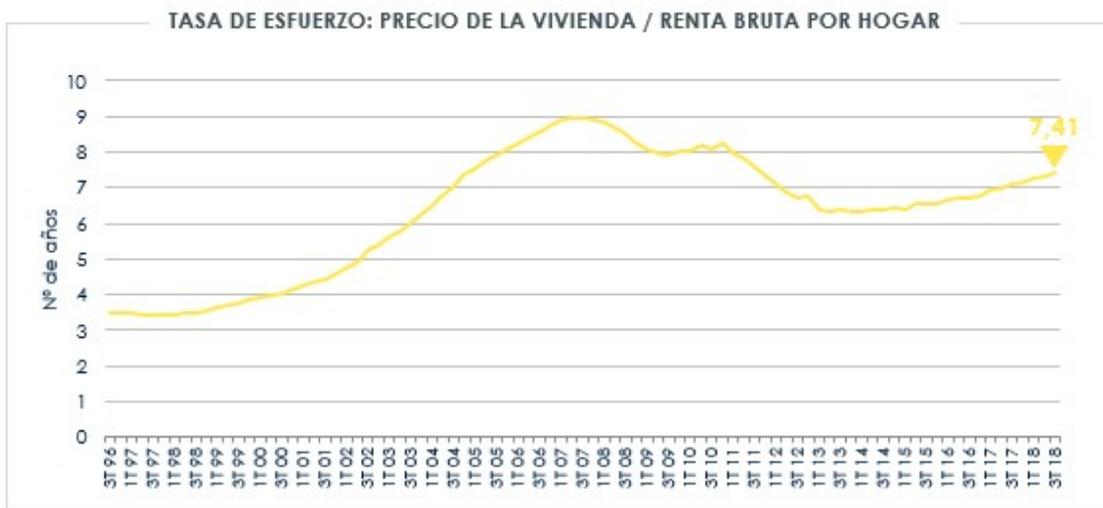
Fuente: INE

La evolución salarios vs precio vivienda España

La evolución salarial a nivel nacional se ha visto estancada los últimos años con ligeras subidas casi impredecibles. Esta situación viene marcada por un estancamiento económico general.

Al contrario, el precio de la vivienda ha visto una subida que ha ido creciendo desde el 2013 en ciudades como Madrid y Barcelona y desde 2015 a nivel nacional. Esta subida de la vivienda ha marcado su máximo en 2018, siendo las previsiones para 2019 también muy optimistas.

Como comentábamos anteriormente el sueldo a nivel nacional no ha sufrido grandes cambios mientras que las viviendas han visto como ha despegado su precio final. Con las rentas actuales se prevé que una familia media española necesita una tasa de esfuerzo de 7,41 años para hacer frente a la compra de una vivienda media. Estos datos son mucho más elevados para núcleos urbanos poblados como Madrid y Barcelona.

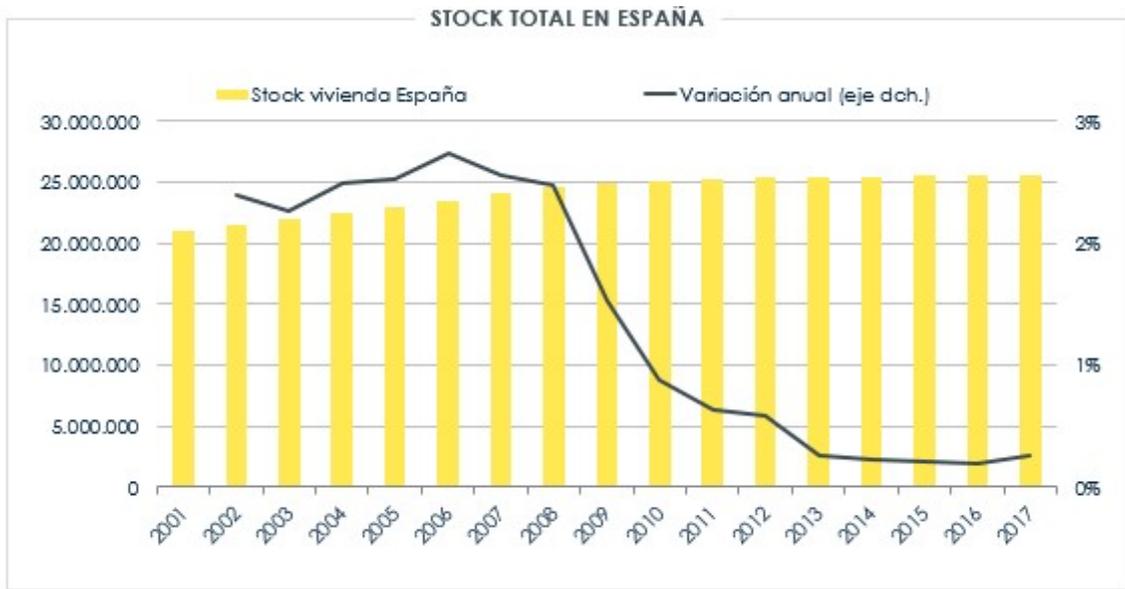


### 3.2. El sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inicio un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/m<sup>2</sup>, en 2014 toco suelo con 1.994 €/m<sup>2</sup> y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/m<sup>2</sup>. Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / \* Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

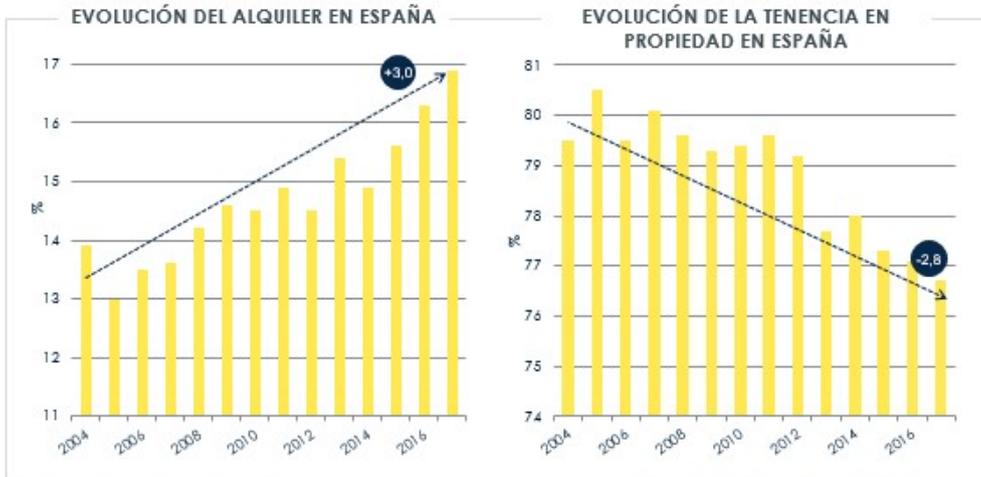
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginoso dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.

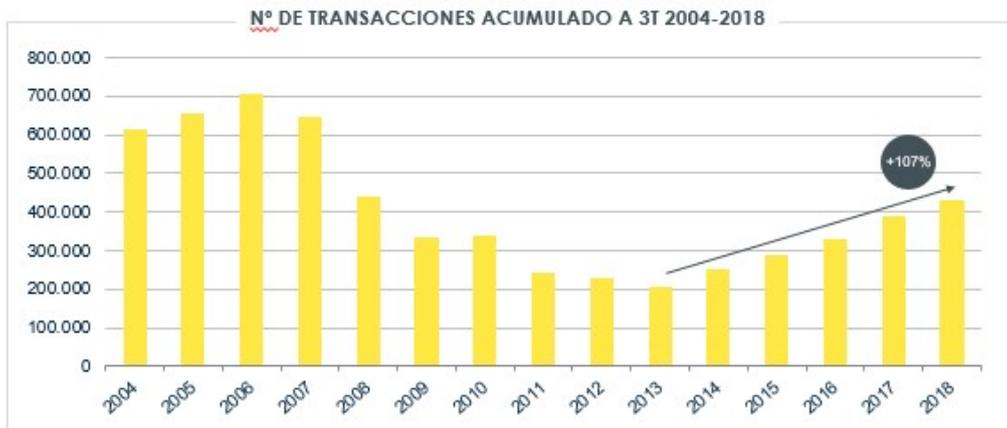


La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

Transacciones Inmobiliarias

Como comentábamos anteriormente los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2013, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, pero a día de hoy se han alcanzado más de las 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

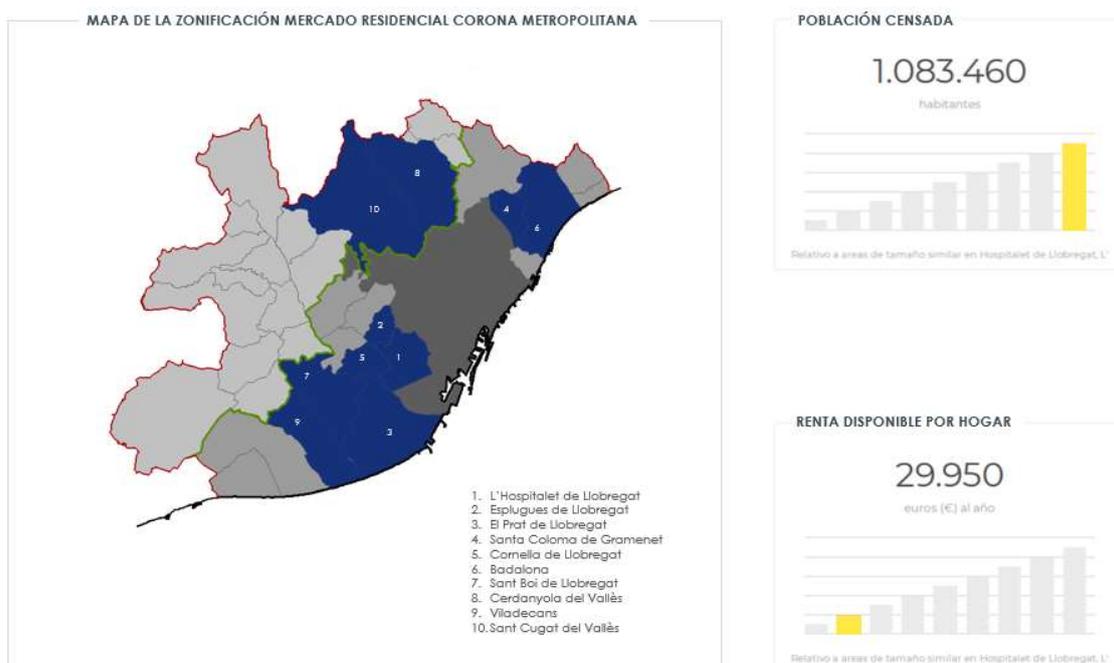
Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. la compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



### 3.3. Sector Residencial en la Corona Metropolitana de Barcelona

De la corona metropolitana de Barcelona se han seleccionado los 10 municipios más destacables en el sector inmobiliario y con mayor número de población.

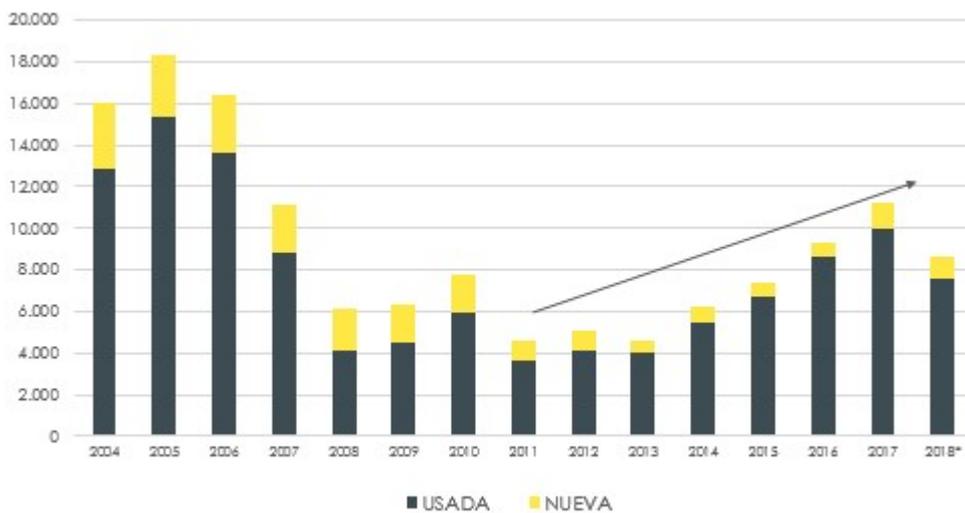
En total en la provincia de Barcelona viven 5,576,040 habitantes, de los cuales 1.620.810 viven en la ciudad de Barcelona. Esta primera corona congrega más de la mitad de población de la provincia, con 3.239.377, siendo una de las áreas más pobladas de Europa. Los municipios seleccionados son de los más importantes y abarcan una población de más de un millón de habitantes. Desde el Hospitalet (segunda ciudad de Catalunya con más de doscientos cincuenta mil habitantes hasta Cerdanyola con más de cincuenta mil.



La corona metropolitana de Barcelona dispone de un parque inmobiliario ligeramente más moderno que en Barcelona ciudad, aunque desde el 2007 ha caído sustancialmente el stock de viviendas de obra nueva por la situación económica. Ciudades como Sant Cugat, Sabadell o Terrassa disponen aun de ciertas bolsas de suelo que les permite ampliar y renovar su parque inmobiliario. Al tratarse de ciudades colindantes a Barcelona y algunas de ellas tipo ciudad dormitorios, la variedad en las dimensiones de las viviendas es muy variada. Sorprende la gran cantidad de unidades con más de 180m<sup>2</sup>.

A continuación, se muestra la evolución de las transacciones dentro de la zona delimitada entre los años 2004 hasta el segundo trimestre del 2018, se puede apreciar la senda creciente desde 2014, aunque los niveles de viviendas de obra nueva siguen en valores bajos a nivel histórico. La recuperación de la economía inmobiliaria se encuentra en plena fase de estabilización. En 2017 se alcanzó el nivel de transacciones del año 2007, se ha tardado 10 años en recuperar el ritmo, esto si se encuentra muy lejos de los máximos con más de 18.000 transacciones.

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN LA ZONA



\* Los datos de 2018 solo pertenecen al primer y segundo trimestre completo de 2018.

## Mercado de Obra Nueva

En 2018 se ha registrado un aumento del 47,6% en la oferta inicial de viviendas (obra nueva) hasta las 2.121 viviendas. Este incremento ha sido consecuencia del inicio de diferentes proyectos en los municipios L'Hospitalet de Llobregat y Badalona. Los municipios que más oferta inicial concentran son Badalona con un 36% y L'Hospitalet de Llobregat con un 30%.

Un piso medio en la corona metropolitana de Barcelona tiene una superficie de 113 m<sup>2</sup>, un precio por m<sup>2</sup> de 3.104 € y un precio final de 351.890 €. Los precios por metro cuadrado han caído en los últimos 12 meses de media un 1,7%, consecuencia del comportamiento del mercado en Esplugues de Llobregat. Los precios medios por m<sup>2</sup> más altos se observan en el municipio de Sant Cugat del Valles donde se han alcanzado los 3.806 €/ m<sup>2</sup>.

ZONA	Sup y Precios	2015	2016	2017	2018	Var 2017-2018
BADALONA	Sup media (m <sup>2</sup> )	101	119	97	130	34,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.378 €	2.059 €	2.957 €	2.969 €	0,4%
	Precio medio vivienda	240.002 €	244.486 €	285.916 €	384.949 €	34,6%
CERDANYOLA DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	82	101	n.d.	93	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.335 €	2.489 €	n.d.	2.675 €	n.d.
	Precio medio vivienda	191.500 €	252.143 €	n.d.	248.091 €	n.d.
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	97	116	92	108	17,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.578 €	2.262 €	3.394 €	3.049 €	-10,2%
	Precio medio vivienda	249.908 €	263.308 €	311.647 €	328.165 €	5,3%
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	90	n.d.	158	127	-19,2%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.992 €	n.d.	5.427 €	3.049 €	-43,8%
	Precio medio vivienda	269.233 €	n.d.	855.221 €	388.457 €	-54,6%
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	94	85	90	102	13,8%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.628 €	2.924 €	3.195 €	3.026 €	-5,3%
	Precio medio vivienda	247.431 €	249.277 €	286.355 €	308.488 €	7,7%
SANT CUGAT DEL VALLÈS	Sup media (m <sup>2</sup> )	110	101	111	116	4,5%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.798 €	3.304 €	3.690 €	3.806 €	3,2%
	Precio medio vivienda	308.764 €	332.702 €	408.010 €	439.979 €	7,8%
SANT BOI DE LLOBREGAT	Sup media (m <sup>2</sup> )	93	109	113	117	3,7%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.647 €	2.422 €	2.303 €	2.554 €	10,9%
	Precio medio vivienda	153.207 €	264.585 €	260.127 €	299.000 €	14,9%
SANTA COLOMA DE GRAMENET	Sup media (m <sup>2</sup> )	83	100	85	106	24,9%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	1.124 €	1.681 €	2.116 €	2.532 €	19,7%
	Precio medio vivienda	92.932 €	168.395 €	179.500 €	268.250 €	49,4%
VILADECANS	Sup media (m <sup>2</sup> )	79	96	80	n.d.	n.d.
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.264 €	1.930 €	2.092 €	n.d.	n.d.
	Precio medio vivienda	178.605 €	185.376 €	167.100 €	n.d.	n.d.
MEDIA	Sup media (m <sup>2</sup> )	98	105	99	113	14,1%
	Precio medio (euro/m <sup>2</sup> )	2.383 €	2.409 €	3.158 €	3.104 €	-1,7%
	Precio medio vivienda	233.549 €	254.013 €	313.648 €	351.890 €	12,2%

### 3.4. Comparables

Con tal de poder formar nuestra opinión de Valor de Mercado del objeto sujeto a valoración, hemos comparado y contrastado con otras propiedades similares que se encuentran actualmente en el mercado en el área cercana al activo. Los presentados a continuación son los comparables más representativos de la muestra seleccionada y han sido los usados para llegar al valor de mercado del activo.

#### COMPARABLE 1\_ Piso en calle d'Amadeu de Savoia, Terrassa:



Localización	c/ Amadeu de Savoia
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	60 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Baños	1
<b>PRECIO</b>	550 €/mes

Ubicación	Menos céntrico
Calidad	Similar

Vivienda ubicada en Torrent d'En Pere Parres en tercera planta orientada a norte con ascensor. La vivienda tiene 60 m<sup>2</sup> y cuenta con dos habitaciones, una doble y una individual, cocina americana y un baño.

El precio anunciado incluye los gastos de comunidad de la finca y una plaza de aparcamiento en el mismo edificio.

#### COMPARABLE 2\_ Piso en calle del Vall, Terrassa:



Localización	Calle del Vall
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	75 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
<b>PRECIO</b>	775 €/mes

Ubicación	Similar
Calidad	Inferior

Vivienda ubicada en el centro de Terrassa, en una segunda planta con orientación sur con ascensor. La vivienda cuenta con una cocina totalmente equipada con electrodomésticos, calefacción, tres habitaciones de las cuales una es doble y dos son individuales, un baño completo y un salón-comedor.

El precio anunciado incluye todos los gastos de comunidad. La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en una finca cercana a la anunciada por 50€/mes adicionales.

**COMPARABLE 3\_ Piso en calle del Nord, Terrassa:**

Localización	Calle del Nord
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	80 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
<b>PRECIO</b>	<b>825 €/mes</b>

Ubicación	Similar
Calidad	Similar

Vivienda en primera planta exterior con ascensor. Cuenta con tres habitaciones, una de ellas doble y las otras dos individuales, un baño con ducha, un salón-comedor con cocina americana totalmente equipada y un patio interior que se puede usar como lavadero. También cuenta con una terraza y un balcón.

El anuncio no informa de la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento, por lo que se supone que no hay disponibilidad.

**COMPARABLE 4\_ Piso en Barri del Centre, Terrassa:**

Localización	Sant Pere Nord
Tipo	Plurifamiliar
Superficie construida	113 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Baños	2
<b>PRECIO</b>	<b>975 €/mes</b>

Ubicación	Similar
Calidad	Inferior

Piso en planta baja en el centro de Terrassa. La vivienda cuenta con un amplio recibidor por el que se accede al salón-comedor con terraza de 15 m<sup>2</sup>, cocina tipo office, cuatro habitaciones, una de las cuales es doble con baño completo con bañera, y un baño completo con plato de ducha. Los gastos de comunidad están incluidos en el precio anunciado.

La propiedad ofrece la posibilidad de alquilar una plaza de aparcamiento en la misma finca por un precio adicional no especificado en el anuncio.

## Comparables registro

También se han tenido en cuenta operaciones cerradas en el último año de viviendas de las mismas características que las que conforman el inmueble objeto de la valoración. A continuación, se presenta una tabla resumen con algunos de los comparables utilizados:

Fecha escritura	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Precio venta (€)	Año construcción
02/2019	Cervantes, 118	35,15	2.901,85	102.000	2006
11/2018	Cervantes, 118	65,00	2.569,23	167.000	2006
12/2018	Fra Bonaventura Gran, 6	48,02	3.644,31	175.000	2008
05/2018	Lletres, 16	73,46	2.518,38	185.000	2000
06/2018	Miquel Angel, 37	60,00	2.800,00	168.000	1930
10/2018	Vapor Ventallo, 3	72,32	3.401,55	246.000	2003
		<b>58,99</b>	<b>2.972,55</b>	<b>173.833,33</b>	

Excepto en el caso del comparable ubicado en la calle Miquel Angel, 37, cuyo año de construcción es 1930, la mayoría de los comparables son de más reciente construcción. El precio medio de los comparables se sitúa en 2.972,55 €/ m<sup>2</sup> y el precio medio por unidad, en 173.833 €.

---

## 04. Valoración

---

## 04. Valoración

### 4.1. Método de Valoración

De acuerdo con el alcance y metodología descrita en nuestra propuesta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el **Valor de Mercado del activo objeto de valoración.**

Los trabajos de valoración de Savills Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

Esta valoración se basa en la metodología de valoración que se explica a continuación.

### 4.2. Método de Descuento de Flujos de Caja

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables a la concesión.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- a) Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- b) Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que se fijará en función de diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en edificios comparables en el entorno del inmueble analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

## Factores Clave de Valoración

El valor del inmueble objeto de estudio se ha obtenido por el **Método de Descuento de Flujos de Caja**. Los factores clave de la valoración se resumen en los siguientes puntos:

- **Hipótesis**

Se ha determinado el valor de mercado del inmueble considerando su uso y estado actual, adoptando la situación arrendaticia facilitada por el cliente y en base a nuestro conocimiento de mercado.

- **Superficie**

La superficie total construida del inmueble es de 1.339,91 m<sup>2</sup>, distribuida en superficie sobre rasante y superficie bajo rasante. La superficie total sobre rasante es de 1.171,27 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial mientras que la superficie total bajo rasante destinada a aparcamiento y trasteros es de 239,75 m<sup>2</sup>.

- **Periodo de inversión**

Se ha considerado un cashflow de 10 años, momento en el cual se produciría una desinversión del inmueble.

- **Ingresos**

Los ingresos vienen determinados por las rentas generadas por el alquiler de las unidades residenciales y aparcamientos del edificio objeto de valoración. El total de ingresos anuales asciende a 140.348,16 €. Los contratos actuales tienen una duración de entre 3 y 5 años, existiendo alguna unidad de hasta 8 años de duración. Una vez finalizados los mismos, se contempla una revisión a renta de mercado y un nuevo contrato de siete años de duración, siguiendo la ley vigente referente a la ley de arrendamientos urbanos (Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre de 2018).

- **Renta de mercado (ERV)**

En el caso del uso residencial, se ha estimado una renta de mercado entre 10,00 €/ m<sup>2</sup>/ mes y 15,50 €/ m<sup>2</sup>/ mes, que supone una renta mensual entre 500 € para las unidades de menor tamaño y 675 € para las unidades de mayor tamaño, acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia y la tipología del activo. La renta anual estimada del uso residencial para el primer año de explotación sería de 170.100 €.

En el caso del aparcamiento, se ha considerado una renta mensual de 65 €/ ud acorde con el estudio de mercado realizado en el área de influencia. La renta anual estimada del uso de aparcamientos para el primer año de explotación sería de 9.000 €.

Así pues, la suma de ingresos considerando ambos usos, el residencial y el aparcamiento, en el primer año de cashflow es de 179.100 €.

Cabe mencionar que 12 del total plazas de aparcamiento van vinculadas a una unidad de vivienda y por lo tanto, van vinculadas en el mismo contrato de arrendamiento. Una vez finalizado dicho contrato, se considera que tanto la vivienda como la plaza de aparcamiento se comercializan de forma independiente a renta de mercado.

- **Ocupación estructural**

Para las plazas de aparcamiento y trasteros desocupados actualmente se ha previsto un plazo razonable de comercialización. Debido a la oferta disponible en la zona, se ha previsto que 12 unidades de trastero y 3 plazas de aparcamiento quedarán permanentemente desocupadas.

- **Variaciones de renta e IPC**

Se ha considerado la siguiente variación de mercado e IPC durante el periodo analizado:

Año	IPC + Mercado (%)	IPC (%)	Mercado (%)
2019	4,20%	1,20%	3,00%
2020	3,60%	1,60%	2,00%
2021	2,70%	1,70%	1,00%
2022	2,80%	1,80%	1,00%
2023	2,90%	1,90%	1,00%
2024	3,00%	2,00%	1,00%
2025	3,00%	2,00%	1,00%
2026	3,00%	2,00%	1,00%
2027	3,00%	2,00%	1,00%
2028	3,00%	2,00%	1,00%
2029	3,00%	2,00%	1,00%

- **Gastos operativos**

Se han considerado los gastos asumidos por la propiedad en concepto de IBI, tasa de basuras, seguros y demás conceptos soportados y no repercutidos a los inquilinos. También se incluye la partida de gestión del edificio (management fee). Los gastos operativos no repercutibles considerados para el primer año del cashflow son 21.170 €.

- **Gastos adicionales (CapEx)**

Se ha considerado una cifra de CapEx de 10.000 €/ año en concepto de mantenimiento del mismo. Dicha cifra ha sido aportada por la propiedad.

- **Exit yield**

La tasa de rentabilidad para obtener el valor de desinversión del inmueble en el último año del cashflow es de 4,25%.

- **Costes de desinversión**

Los costes de desinversión previstos para el año de desinversión del inmueble en el año 10 del cashflow es de 0,75%.

- **Costes de adquisición**

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85% que contienen las partidas de notario, registro, AJD y Due Diligence pertenecientes a los costes derivados de la compraventa.

- **Tasa de descuento**

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,25%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, la tipología del activo y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble.

## Informe de Valoración

Edificio residencial en calle Canonge Rodó, 1bis, 08221 Terrassa

---



Así, el valor de mercado del activo, en base a los parámetros expuestos anteriormente, asciende a **3.917.000 € (TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL EUROS)**.

### **4.3. Valoración**

#### **4.3.1. Valor de Mercado**

Por lo tanto, en base a todos los comentarios expresados anteriormente, se concluye que el valor total del inmueble ubicado en la calle Canonge Rodó, 1 bis de Terrassa asciende a:

**3.917.000 €**

**(Tres Millones Novecientos Diecisiete Mil Euros)**

**(Excluido IVA)**

---

# 05.

## Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---

## 05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

### 5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan validos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

### 5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

8. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

### **5.3. Supuestos Especiales**

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

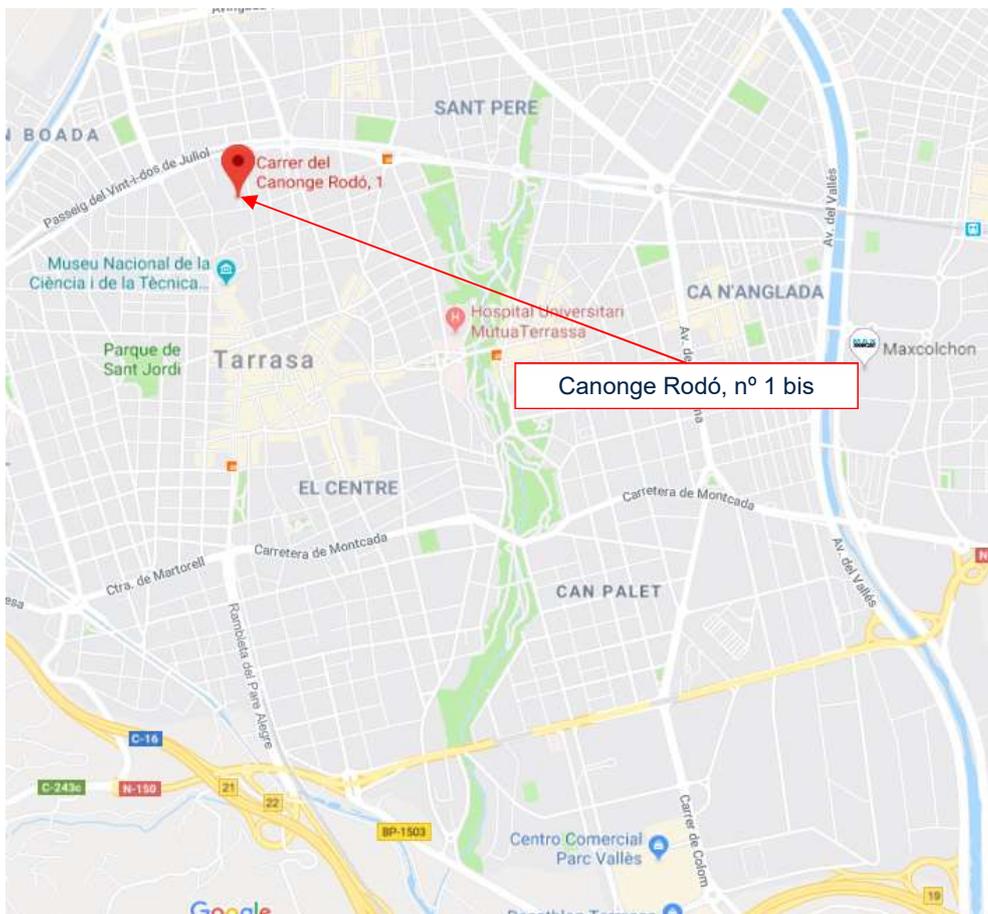
---

# Apéndice 1

## Planos Localización

---

### Mapa Localización



Fuente: Google Maps

### Vista Aérea



Fuente: Google Maps

**Jesús D. Mateo MRICS**

RICS Registered Valuer  
Director Ejecutivo Valoraciones y Tasaciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U. Savills Consultores  
Inmobiliarios S.A.

**Eduardo Pimenta MRICS**

RICS Registered Valuer  
Director Valoraciones  
Savills Aguirre Newman Valoraciones y  
Tasaciones S.A.U. Savills Consultores  
Inmobiliarios S.A.

**ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD**

## **INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INCLUYENDO LA DE LOS MANUALES DE PROCEDIMIENTOS ELABORADOS POR LA EMPRESA A ESTE RESPECTO**

En el marco y con motivo de la próxima incorporación de las acciones de Advero Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), y de conformidad con los requisitos que establece la Circular del MAB 2/2018, de 26 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado alternativo bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el consejo de administración formula, en fecha 2 de septiembre de 2019, el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que permite cumplir con las obligaciones informativas que establece el MAB, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

### **Información preliminar sobre ADVERO PROPERTIES**

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 como accionista único ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante "ADVERO", "la Sociedad" o "la Compañía") el 17 de agosto de 2017 por medio de escritura elevada a público ante el notario de Barcelona, D. Joan Rúbies Mallol, bajo el número 3.070 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 9 de noviembre de 2017, Tomo 46146, Folio 129, Hoja 510970, Inscripción 1.

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/media-baja, 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 localizaciones periféricas, pero bien comunicadas con el centro de grandes ciudades españolas, así como en otras ciudades con suficiente área de influencia

A la fecha de este documento, la cartera de activos inmobiliarios de ADVERO está compuesta por cinco inmuebles compuestos por 76 viviendas, 66 plazas de aparcamiento y 20 trasteros, que proporcionan a ADVERO unas rentas anuales proforma de 546 mil euros.

### **Consejo de administración**

El 13 de febrero de 2018, Adequita Capital impulsó la primera ampliación de capital en ADVERO, con la que dio entrada a los principales inversores que conforman la base accionarial de la Compañía, y constituyó su consejo de administración.

A fecha del presente documento, el consejo de administración de ADVERO está formado por 8 consejeros (6 dominicales, 1 ejecutivo y 1 independiente), así como un secretario no consejero. El consejo de administración de ADVERO cuenta con una dilatada experiencia en áreas como la

dirección empresarial, el sector inmobiliario, el mercado de capitales y el marco legal y fiscal de la Sociedad.

Consejero	Carácter	Cargo	Nombramiento	Representante
Riuaran S.L.	Dominical	Presidente	13/02/2018	D. Pablo Corbera Elizalde
Adequita Capital Ltd.	Ejecutivo	Vocal	13/02/2018	Dña. Gloria Folch Ramos
D. Jorge Vera Suñé	Dominical	Vocal	13/02/2018	
Parwing S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Jordi Adsarà Grau
Rimevi S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	Dña. Gemma Mestre Ribot
Ciganga, S.L.	Dominical	Vocal	07/10/2019	D. Gabriel Roig Zapatero
Reig Jofre Investments S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Alejandro García Reig
Solcorbi S.L.	Dominical	Vocal	13/02/2018	D. Carlos Corbera Elizalde
D. Aureli Mas i Raldiris	Independ.	Vocal	13/02/2018	
D. Alex Vives	-	Secretario no Cjero	21/02/2019	

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado por los artículos 10º a 24º de los Estatutos Sociales, así como por el Reglamento del Consejo de Administración.

Los Estatutos de la Sociedad han sido adaptados en el marco de la salida a bolsa de la Compañía y aprobados en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 7 de octubre de 2019.

Asimismo, en fecha 2 de septiembre de 2019, el consejo de administración aprobó el Reglamento de este órgano de gobierno con el objeto de establecer las normas de régimen interno y de regular su propio funcionamiento, en el cual se incluyen las medidas concretas tendentes a garantizar la mejor administración de la Sociedad. Todo ello conforme a la ley y, en particular, ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, los Estatutos Sociales de la Sociedad, la normativa del MAB y las prácticas de buen gobierno corporativo.

Tanto los Estatutos Sociales como el Reglamento del Consejo de Administración se hallan publicados en la sección de "Inversores" de la página web de la Sociedad.

### **Estructura de gestión**

Hasta la fecha, 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.

En este sentido, mediante acuerdo del consejo de administración de fecha 8 de febrero de 2018, Adequita Capital fue nombrada presidente y consejero delegado de la Sociedad, para liderar las principales funciones de gestión de ADVERO. En el momento de su nombramiento, Adequita Capital, en su condición de accionista y sociedad promotora de ADVERO, renunció a percibir

retribución hasta la admisión de las acciones de la Sociedad a cotización, momento en el cual ambas sociedades deberían formalizar un acuerdo de gestión.

El equipo de Adequita Capital responsable de la gestión de ADVERO lo componen:

- **Gloria Folch**, Responsable de Real Estate

Licenciada en Filología Inglesa; Programa en Contabilidad y Finanzas por IESE; Máster en Comunicación Corporativa y Máster en Gestión de Redes Sociales y Reputación Online, por la Universidad de Barcelona.

Entre 2007 y 2017, responsable de Mercado de Capitales, Relación con Inversores y Comunicación en tres compañías cotizadas en el mercado principal de la Bolsa de Madrid (Natra, S.A., Natraceutical, S.A. y Laboratorio Reig Jofre, S.A.). Entre 1999 y 2007 miembro del equipo de Corporate Finance de Grupo Financiero Riva y García.

- **Ignacio Rueda**, Associate

BBA en finanzas por ICADE (Madrid) y Northeastern University (Boston)

Antes de su incorporación en Adequita Capital, Ignacio Rueda trabajó como analista de crédito en JB Capital Markets, una de las sociedades de valores independientes líder en España, con especialización en la financiación de PYME. Anteriormente, trabajó como analista en el departamento de renta fija de Harvard Management Company, perteneciente a la Universidad de Harvard.

- **Karen Nguyen**, Analista

BA en Ciencias Económicas por Swarthmore College (Philadelphia)

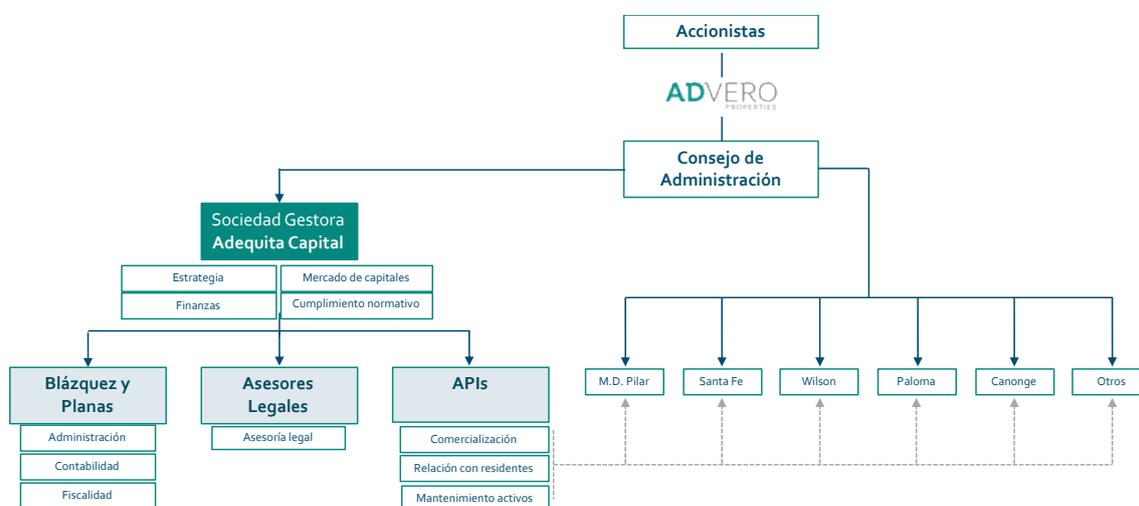
Antes de unirse a Adequita Capital, Karen fue analista en la oficina de Vietnam del banco de inversión americano BDA Partners, centrándose en los sectores de educación, comercio minorista y entretenimiento del sudeste asiático. En años anteriores, Karen Nguyen participó en la OPV de VietjetAir desde el departamento de Corporate Finance de la compañía y como analista en el departamento de valoraciones de PwC en la oficina de Vietnam.

Asimismo, ADVERO tiene 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 "Blazquez & 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 y la relación con los residentes.

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 Blazquez & 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 Blazquez & 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, Blazquez & 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.

- ii. Asesoramiento fiscal. En este apartado, la labor de Blazquez & 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 Blazquez & Planas para la remisión de documentación contable (facturas, documentos bancarios, etc) como paso previo para su procesamiento informático. Como resultado de este proceso, Blazquez & Planas remite mensualmente a Adequita Capital los estados financieros de la sociedad, que son analizados al detalle por Adequita Capital y discutidos con Blazquez & 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 Blazquez & 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, será Adequita Capital quien directamente se responsabilice de la elaboración de la información financiera a remitir al mercado de capitales (nota o presentación de resultados), que será simultáneamente incorporada a la sección de Inversores de la página web de la Sociedad.

### **Modificación de las estructuras de gobierno frente al inicio de cotización en el MAB**

En fecha 18 de julio de 2019, y ante la próxima admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, el consejo de administración acordó definir una estructura de gestión para la Sociedad que respondiera a criterios de buen gobierno corporativo.

En este sentido, a propuesta de Adequita Capital, se acordó separar la presidencia de ADVERO de la Sociedad Promotora/Gestora, para garantizar una mayor independencia entre ambas funciones y un mayor control en la gestión.

A tal fin, en dicha fecha, Adequita Capital, presidente y consejero delegado de la Sociedad, presentó su dimisión al cargo, permaneciendo como consejero vocal de ADVERO y nombrándose en ese mismo acto como nuevo presidente al consejero Riuaran, S.L.

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.

En el periodo entre su dimisión al cargo de Presidente y Consejero Delegado (18 de julio de 2019) y la entrada en vigor del nuevo acuerdo, Adequita Capital se comprometió a seguir desarrollando sus funciones como Sociedad Gestora en los mismos términos y condiciones que hasta la fecha de su dimisión.

### **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 registrará 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 los Hechos Relevantes"

## **Información al Mercado**

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad atenderá los requisitos de información de los órganos supervisores y, en especial:

### ***Información periódica***

- Información semestral:

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

Adicionalmente será necesaria una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.

Finalmente, con carácter semestral, la compañía comunicará 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 deberá remitir 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 el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y SOCIMI, así como el correspondiente informe de gestión.

La compañía habrá de informar, 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 deberá informar al Mercado, mediante un hecho relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.

Adicionalmente será necesaria una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.

### ***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 228 y 323 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, vendrá obligada a comunicar 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.

- Operaciones realizadas por administradores y directivos:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos sobre acciones de la misma en cuya virtud alcancen, superen o desciendan del 1% de su capital o cualquier múltiplo.

- Pactos parasociales:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar 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 deberá informar 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 deberá producirse 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.