DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO SOCIMI ("MAB-SOCIMI")

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A

Julio de 2020

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 4/2018, de 24 de julio (en adelante, la "**Circular MAB 4/2018**"), sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el "**Documento de Ampliación**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación para el Mercado Alternativo Bursátil, Segmento para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("MAB-SOCIMI").

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 al MAB de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital - y a los efectos previstos en la Circular 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, "**Circular del MAB 16/2016**").

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Advero Properties SOCIMI, S.A. (en adelante **"ADVERO"**, la **"Sociedad"**, la **"Compañía"** o el **"Emisor"**) en la preparación del presente Documento de Ampliación de acuerdo con la Circular MAB 4/2018.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes, ni induce a confusión a los inversores.

Contenidos

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .5

1.1. Documento Informativo de Incorporación 5

1.2. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. 5

1.3. Identificación completa de la entidad emisora. 5

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 7

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión. 7

2.2 Información pública disponible. 8

2.3 Información financiera 9

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación 9

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento 10

2.6 Declaración sobre el capital circulante 11

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación. 11

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 16

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. 16

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital. 17

3.3 Información relativa a la intención de participar en la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. 17

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. 18

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 18

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 19

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 20

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 20

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 20

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB 20

ANEXO I: Cuentas Anuales 2019 e Informe de auditoría del ejercicio

ANEXO II: Acuerdo de la Junta General Universal Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en relación con la propuesta de aumento de capital

ANEXO III: Informe del Consejo de Administración de Advero Properties SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Con ocasión de la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB-SOCIMI, efectuada el 8 de noviembre de 2019, ADVERO preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el "**DIIM**"), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 2/2018, de 24 de julio, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre, sobre 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), (en adelante, "**Circular del MAB 2/2018**").

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedadhttps://adveroproperties.com/es/inversores/informacion-general/#documento-informativo-de-incorporacion-al-mercado-diim así como en la página web del MAB https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ADVERO_PROPERTIES_SOCIMI__S_A_ES0105448007.aspx#ss_documentacion donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. 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 2013 S.L.U. 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 Universal Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas (en adelante "la Junta Universal de Accionistas") celebrada con fecha 15 de junio de 2020, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento de Ampliación, 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.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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

ADVERO se constituyó en agosto de 2017 con la voluntad de aumentar la oferta de en vivienda de alquiler en zonas de renta media en España, tras el cambio socio-económico de los últimos años, que ha motivado un significativo aumento de la demanda de vivienda en alquiler frente al modelo tradicional de propiedad.

Las acciones de la Compañía fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB, España) el 8 de noviembre de 2019.

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."

Activos en cartera a 30 de junio de 2020

La actual cartera de activos de ADVERO está compuesta por siete inmuebles residenciales destinados a alquiler, cinco de ellos en municipios de influencia de Barcelona (Rubí, Sabadell y Terrassa) y dos en Madrid (uno en el barrio de Tetuán y otro en el barrio de Puente de Vallecas – adquirido el 29 de junio de 2020). La inversión total hasta la fecha asciende a 12,9 millones de euros.

Los seis primeros activos fueron valorados por Savills Aguirre Newman S.A.U. en fecha 31 de diciembre de 2019 por un importe total de 17,9 millones de euros (+61% respecto coste adquisición). Esta valoración no incorpora la potencial generación de valor tras la adquisición de 29 de junio.

ADVERO financió dicha inversión mediante tres ampliaciones de capital a lo largo de 2018 y 2019, y financiación bancaria, representando la deuda neta a cierre de 2019 el 14% del valor total de sus activos, significativamente por debajo del 30% establecido como techo por el Consejo de Administración de la Sociedad.

En la actualidad la cartera de inmuebles de ADVERO está conformada por 109 viviendas y 77 plazas de aparcamiento, distribuidas en 7 inmuebles en las siguientes direcciones:

- Mare de Deu del Pilar, 7 - 08191 Rubí, Barcelona
- Santa Fe, 9-13 - 08191 Rubí, Barcelona
- Wilson, 48 - 08223 Terrassa, Barcelona
- Virgen de la Paloma, 49 - 08204 Sabadell, Barcelona
- Canonge Rodó, 1-Bis - 08221 Terrassa, Barcelona

- Barrio de Tetuán - 28029 Madrid
- Calle Teresa Maroto (Vallecas) – 28053 Madrid

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

ADVERO se incorporó al Mercado Alternativo Bursátil el 8 de noviembre de 2019 mediante la incorporación a negociación de las acciones de su capital social (listing). Dada su corta trayectoria en el mercado de capitales y al no haber estado sujeta su incorporación al mercado de capitales a un proceso organizado de colocación propio de toda oferta pública de venta, la Sociedad no goza todavía de la visibilidad suficiente en el mercado que pudiera garantizar una óptima colocación de la emisión que se planteaba (a pesar de que la suscripción ha sido completa). Ello hubiera podido suponer un elemento de distorsión de la fijación del valor razonable de la transacción impidiendo la realización de la misma. Asimismo, al analizar la liquidez del valor de ADVERO desde su incorporación de sus acciones a negociación en el MAB, hay que tener en cuenta que entre dicha fecha (8 de noviembre de 2019) y el 13 de marzo de 2020 la Sociedad negoció un total de 55.957 acciones, por un importe total de 444 mil euros. El 14% del volumen en acciones se materializó mediante operaciones en mercado, habiendo sido el resto ejecutadas mediante operaciones en bloque fuera de mercado. Las operaciones de mercado representarían una media diaria inferior a 100 acciones.

Por ello, el presente aumento de capital se lleva a efecto a través de un procedimiento de colocación privada entre un grupo reducido de potenciales inversores, garantizando de este modo la captación de los recursos objetivo en un corto período de tiempo.

En el apartado 2.14 del DIIM se indicó la voluntad de la Sociedad de incorporar nuevos activos a su cartera, que serían financiados mediante recursos propios provenientes de ampliaciones de capital y financiación bancaria.

Del mismo modo, en el hecho relevante de avance de resultados de 2019 publicado por la Compañía en fecha 8 de abril de 2020, se informó al mercado que el consejo de administración había dado por concluida la etapa inicial de "prueba de concepto" de ADVERO, para empezar a trabajar en una nueva etapa de crecimiento, cuya financiación seguiría contemplando una combinación entre ampliaciones de capital y deuda bancaria.

A 31 de diciembre de 2019, la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 4,2 millones de euros, provenientes de dos créditos hipotecarios dispuestos: uno de 1,9 millones de euros con un tipo de interés fijo de 2,1% durante 13 años, y otro de 2,3 millones de euros con un tipo de interés fijo de 1,9% durante 17 años, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, como así fue puesto a disposición del Mercado mediante Hecho Relevante el día 9 de enero de 2020 en la página web del MAB y de la propia emisora.

En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor bruto de los activos (GAV), situándose ésta a cierre de 2019 en el 14%.

En el contexto de dicho plan de expansión, la Junta Universal de Accionistas acordó, en sesión celebrada el 15 de junio de 2020, aumentar el capital social en un importe efectivo 6.775.707 euros (incluyendo nominal más prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 797.142 acciones nuevas de 5 euros de valor nominal, más una prima de emisión de 3,5 euros cada una.

En la fecha del acuerdo, las acciones de ADVERO cotizaban a 8,70 euros y el NAV de la compañía se situaba en 8,83 euros, lo que implica un descuento en el precio de la nueva emisión del 2,35% y 3,88%, respectivamente.

En la Junta Universal de Accionistas, cuyos acuerdos, adjuntados como Anexo II, fueron publicados como "Otra Información Relevante" el día 16 de junio de 2020, los accionistas que titulaban el 100% del capital social renunciaron a sus derechos de suscripción preferente, y la totalidad de la nueva emisión, esto es, 797.142 acciones, fue asignada a aquellos inversores que habían manifestado su voluntad de suscripción durante el periodo de prospección de la demanda, llevado a cabo en base a información pública sobre la Sociedad.

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 15 de junio, donde se aprobó, entre otros, el aumento de capital con aportaciones dinerarias objeto de este Documento de Ampliación.

Asimismo, en esta misma Junta Universal de Accionistas se acordó facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**Ley de Sociedades de Capital**"), pueda acordar un aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, y en cualquier momento, en el plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de celebración de dicha Junta, en las condiciones que en cada caso libremente decida, por un importe máximo de 385.000 acciones, inferior a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización.

De acuerdo con lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha elaborado y suscrito el correspondiente informe cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 286, 296, 297, 299 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de explicar a los Sres. Accionistas, los motivos, intereses y características principales de las propuestas de acuerdo incluidas en los puntos 3 y 4 del Orden del Día de la Junta Universal de Accionistas. El mencionado informe se adjunta como Anexo III del presente Documento de Ampliación.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a ADVERO de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de crecimiento, mediante la adquisición de activos inmobiliarios que respondan a los criterios de inversión definidos por el Consejo de Administración, recogidos en el apartado 2.7 del DIIM y basados 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.

2.2 Información pública disponible.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "**Circular del MAB 6/2018**"), toda la información periódica, privilegiada y relevante desde la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO en el Mercado Alternativo Bursátil está disponible en la sección de "Inversores" de la página web de la Sociedad (https://adveroproperties.com/es/inversores), así como en la página web del MAB:

(https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ADVERO_PROPERTIES_SOCIMI__S_A_ES0105448007.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular del MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de ADVERO.

2.3 Información financiera

Como se ha indicado en el epígrafe 2.2., ADVERO tiene publicados sus estados financieros e informes de auditoría, así como completa información relevante sobre la Sociedad, tanto en su página web como en la web del MAB.

La información financiera es elaborada bajo los principios y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 602/2016, así como el Código de Comercio y la restante legislación mercantil vigente.

La Sociedad publicó el día 30 de abril de 2020 sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), quien ha emitido un informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a dicho ejercicio fueron aprobadas por la Junta Universal de Accionistas con fecha 15 de junio 2020.

Se adjuntan como Anexo I al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2019.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, publicada en la web del MAB y de la propia compañía.
No obstante, a continuación se muestra la cuenta de resultados provisional de ADVERO a 30 de abril de 2020 comparada con el mismo periodo del ejercicio anterior. Dicha información no ha sido auditada ni sujeta a revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad ni formulada por el Consejo de Administración.

Pérdidas y Ganacias *(en euros)*	**abr-20**	**abr-19**	**% Dif.**
Cifra de negocios	**191.869**	**86.685**	121%
Gastos de explotación	**-186.874**	**-47.998**	289%
Gastos directos activos	-46.030	-33.647	
% cifra negocios	*-24%*	*-39%*	
Gastos corporativos	-140.844	-14.351	
Amortización del inmovilizado	**-38.002**	**-21.196**	79%
Otros resultados	1.747	654	
Resultado de explotación	**-31.260**	**18.144**	-272%
Gastos financieros	-32.141	-2.039	
Impuestos sobre beneficios	-	-	
Resultado del ejercicio	**-63.401**	**16.105**	-494%

Nota: Información no auditada ni sujeta a revisión limitada

La cifra de negocios de la Compañía a cierre de abril de 2019 aumenta un 121% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior por la entrada en explotación de nuevos activos. En concreto, los resultados de 2020

recogen los ingresos de los cinco edificios actualmente en explotación, por encontrarse el sexto sujeto a trabajos de rehabilitación cuya conclusión está prevista para finales de julio de este ejercicio.

El inicio de 2020 presenta una optimización de los gastos directos vinculados a los activos, debida principalmente a: (i) unos menores gastos de mantenimiento tras haber finalizado el saneamiento de los inmuebles adquiridos en explotación en el último trimestre de 2018 y (ii) una mejora de las rentas en dichos inmuebles. Ello permite mejorar los ratios operativos, pasando los gastos directos del 39% sobre la cifra de negocios a abril de 2019, al 24% a cierre de abril de 2020.

Sin embargo, los gastos corporativos se incrementan en 126.493 euros en el periodo consecuencia principalmente de: (i) los servicios profesionales y costes vinculados con el hecho de ser sociedad cotizada (58.336 euros por los contratos con el asesor registrado, cánones de Bolsa, auditoría y valorador independiente); (ii) Otros gastos corporativos ordinarios por 10.480€, y (iii) como accionista y sociedad gestora de ADVERO, Adequita Capital Ltd acordó no percibir honorarios entre la constitución de la Sociedad y el inicio de cotización, por lo que dichos honorarios de gestión estuvieron subvencionados por Adequita Capital en los dos primeros ejercicios. Los honorarios percibidos por Adequita Capital a cierre de abril de 2020 ascienden a 57.677 euros. El incremento de ingresos por la incorporación de nuevos activos en los próximos meses deberá permitir a la Sociedad diluir los costes de estructura corporativa.

La amortización del inmovilizado se incrementa a cierre de abril de 2020 en un 79% por el inicio de amortización de un nuevo activo en agosto de 2019.

Consecuentemente, la falta de entrada en explotación del sexto activo, prevista para el tercer trimestre de 2020, y el incremento de los costes corporativos por la incorporación de la compañía al MAB en noviembre de 2019 lleva a la Compañía a cerrar el mes de abril con un resultado de explotación negativo de 31.260 euros, frente a un resultado positivo de 18.144 en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La partida de gastos financieros se incrementan en 2020 por la incorporación de la deuda bancaria, según créditos firmados el 30 de marzo de 2019 y el 27 de diciembre de 2020, por importe total de 4,2 millones de euros, a un tipo de interés fijo medio del 2% y vencimiento medio a 15 años. Como ya se ha comentado, la deuda financiera neta de la Compañía representaba a cierre de 2019 un 14% del valor de los activos en cartera, por debajo del límite del 30% fijado por el consejo de administración.

Con todo, ADVERO cerró el mes de abril de 2020 con un resultado neto negativo de 63.401 euros, frente a un beneficio de 16.105 euros a cierre de abril de 2019.

Tras el inicio de cotización de ADVERO a finales de 2019, y los excelentes resultados obtenidos en la etapa de "prueba de concepto", es objetivo del Consejo de Administración para 2020 impulsar el crecimiento de la Compañía a través de múltiples adquisiciones, que permitan consolidar una mayor cifra de negocios y absorber los costes operativos necesarios como compañía cotizada.

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

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

De conformidad con la Circular 6/2019, el grado de cumplimento correspondiente a las previsiones del ejercicio 2019 incluidas en el DIIM fue publicado el día 8 de abril de 2020 en el hecho relevante de avance de resultados de 2019 y ampliado como "Otra información relevante" en fecha 25 de junio de 2020. A

continuación se indican las previsiones correspondientes al ejercicio 2020 junto con el grado de cumplimiento de la información financiera de la Sociedad a 30 de abril de 2020.

Pérdidas y Ganacias *(en euros)*	abr-20	2020 DIIM	% Consecución
Cifra de negocios	**191.869**	**886.387**	**22%**
Gastos de explotación	**-186.874**	**-491.854**	**38%**
Amortización del inmovilizado	**-38.002**	**-177.119**	**21%**
Otros resultados	1.747	0	
Resultado de explotación	**-31.260**	**217.413**	**-14%**
Gastos financieros	-32.141	-115.133	**28%**
Impuestos sobre beneficios	-	-	
Resultado del ejercicio	**-63.401**	**102.280**	**-62%**

Nota: Información no auditada ni sujeta a revisión limitada

Respecto al plan de negocio a tres años que la compañía publicó en el DIIM, su consecución irá intrínsecamente ligada a la tipología y calendario de los activos que ADVERO vaya incorporando en este periodo. A modo indicativo, dichas proyecciones estimaban la incorporación de tres activos en explotación tras la salida a bolsa de la compañía, todos ellos completados y con puesta en explotación de manera inmediata: un primero en diciembre de 2019, otro en febrero de 2020 y un tercero en abril de 2020. Cumpliendo con dichas estimaciones, ADVERO adquirió el primero de estos inmuebles en diciembre de 2019, con necesidades de rehabilitación, cuyos trabajos se prevé que finalicen en el tercer trimestre de 2020. Respecto a los otros dos activos que se proyectó que la Compañía podía adquirir en el primer semestre de 2020, se estaba ultimando la incorporación de nuevos activos en el mes de marzo, que quedó pospuesta por el estado de excepción decretado por COVID-19 (ver apartado 2.7 sobre los factores de riesgo).

Por ello, los ingresos a cierre de abril de 2020 no incorporan la puesta en explotación de estos nuevos activos, como se consideró en las proyecciones publicadas en el DIIM. Sin embargo, las previsiones presentadas en el DIIM tampoco incorporaban ingresos por inversiones resultantes de nuevos aumentos de capital, como el que es objeto de este Documento de Ampliación y cuyas inversiones resultantes la Compañía prevé incorporar en los próximos meses.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber trascurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de noviembre de 2019 siguen siendo válidas.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.

La Sociedad no ha identificado variaciones respecto a los factores de riesgo incluidos en el DIIM de noviembre de 2019, salvo aquellos relativos a la pandemia de COVID-19, que se incluyen en este epígrafe.

Además de la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de noviembre de 2019 y el presente Documento de Ampliación, los cuales, de materializarse,

podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo considerados como más relevantes:

(i) 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.

(ii) 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 31 de diciembre 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 2,16% de la facturación total de la Sociedad y los cinco inquilinos con mayor facturación representaban el 10,2%. 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.

(iii) 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.

(iv) Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2019, la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 4,2 millones de euros, provenientes de dos créditos hipotecarios dispuestos: uno de 1,9 millones de euros con un tipo de interés fijo de 2,1% durante 13 años, y otro de 2,3 millones de euros con un tipo de interés fijo de 1,9% durante 17 años, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios.

En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor bruto de los activos (GAV), situándose ésta a cierre de 2019 en el 14%.

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.

(v) Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A 30 de diciembre de 2019 la Sociedad tenía contraídos créditos hipotecarios por importe total de 4,2 millones de euros con vencimiento medio a 15 años, y una posición de tesorería de 2,5 millones de euros

Sin embargo, en caso de que la Compañía llegara a incumplir las obligaciones contractuales del préstamo hipotecario, la entidad financiera podría ejecutar las garantías.

(vi) Dilución accionarial por ejercicio de warrants

Tal y como se explica en el apartado 2.4.2 del DIIM, Adequita Capital Ltd (en adelante "Adequita" o "la sociedad promotora"), 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.

(vii) Riesgo de conflicto de interés entre la Gestora y accionistas de la SOCIMI

Pueden existir circunstancias en que los administradores de la Gestora (Adequita) tengan 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. del DIIM. Adequita, a su vez, es la sociedad promotora/gestora de ADVERO, y encargada de la gestión de 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 DIIM. 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.

(viii) 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.

(ix) Riesgos derivados de la crisis del COVID-19

Con motivo de las circunstancias excepcionales acaecidas con la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declaró el estado de alarma en España para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por la pandemia de COVID-19, ADVERO tomó ciertas medidas organizativas a fin de mitigar en la medida de lo posible los efectos de esta situación extraordinaria. Ello ha permitido la continuidad de la gestión del negocio con un alto grado de efectividad.

Asimismo, ADVERO ha procedido a identificar los potenciales riesgos para su negocio a partir de las informaciones disponibles en este momento, y ha evaluado su posibilidad de ocurrencia:

- *Riesgo de impago de las rentas por parte de sus inquilinos*. En los días anteriores a la fecha de cobro de los alquileres del mes de abril, 6 de las 84 unidades familiares que mantienen contratos de arrendamiento con ADVERO habían solicitado a la compañía algún tipo de moratoria, total o parcial, en el pago de la renta del mes en curso. Ello se traduce en que, de un importe total de 46.780 euros de rentas a ingresar por la compañía en este mes por las viviendas arrendadas, fueron aplazados pagos

por importe total de 3.425 euros (7,3% sobre el total de las rentas). A 15 de junio de 2010, esta situación había evolucionado positivamente, estando afectadas este mes un 4% del importe total de rentas a ingresar.

- *Riesgo de insolvencia de ADVERO*. A 30 de abril de 2020 ADVERO mantenía una posición de tesorería de en torno a 2 millones de euros para la adquisición de nuevos activos. Ello implicaría que incluso en un escenario de caída del 100% de sus ingresos, la compañía podría hacer frente a las obligaciones con sus proveedores (sin cancelar ningún contrato de mantenimiento de los activos o servicios corporativos) y el servicio de su deuda durante un periodo superior a 3 años.

- *Riesgo de retraso en los proyectos de crecimiento no orgánico.* En la actualidad ADVERO está llevando a cabo la rehabilitación de un edificio de viviendas en el barrio de Tetuán de Madrid. El estado de alarma decretado por el Gobierno no ha afectado los plazos de ejecución de los trabajos. En cualquier caso, los pagos de esta reforma se realizan por certificaciones de trabajo concluido, por lo que ADVERO no tiene asumidos compromisos financieros a futuro respecto de esta reforma. Los trabajos se estaban desarrollando según el calendario previsto, con fecha de finalización en julio de este año y obtención de la Licencia de Primera Ocupación previsiblemente durante el mes de septiembre de 2020.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

Con anterioridad a la ampliación de capital que se recoge en el presente Documento de Ampliación, conforman el capital social de ADVERO 1.629.231 acciones, de la misma clase y serie, y valor nominal cada una de ellas de 5 euros. Todas ellas con los mismos derechos políticos y económicos.

El aumento de capital propuesto tiene por objeto captar recursos para proseguir con el desarrollo no orgánico de la Sociedad, a través de la incorporación de nuevos activos inmobiliarios a su cartera.

Importe de la emisión y acciones de nueva emisión

La Junta General de Accionistas de ADVERO acordó, entre otras cosas, en su sesión celebrada el 15 de junio de 2020, la formalización de un aumento de capital social mediante la emisión de 797.142 acciones, de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 3,5 euros cada una. Consecuentemente, el importe total efectivo de la emisión asciende a 6.775.707 euros, conformando 3.985.710 euros el capital social y 2.789.997 la prima de emisión.

En la fecha de celebración de la Junta Universal de Accionistas, los accionistas que titulaban el 100% del capital social renunciaron a sus derechos de suscripción preferente, y la totalidad de la nueva emisión, esto es, 797.142 acciones, fue asignada a aquellos inversores que habían manifestado su voluntad en suscribir en esta emisión durante el periodo de prospección de la demanda llevado a cabo con anterioridad, en base a información pública sobre la Sociedad.

Tras quedar suscrita la totalidad de la emisión de las 797.142 nuevas acciones, éstas quedaron numeradas del 1.629.232 al 2.426.373, ambos inclusive (en adelante, "**Acciones Nuevas**").

Las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas han sido desembolsados mediante aportaciones dinerarias.

Las Acciones Nuevas son nominativas, están representadas mediante anotaciones en cuenta y gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación desde la fecha de su inscripción en el registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), y -sus entidades participantes autorizadas ("**Entidades Participantes").**

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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 (en adelante, "Ley del Mercado de Valores") y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005 al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

Capital resultante tras la ampliación

Tras haber sido la ampliación de capital suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante asciende a 12.131.865 euros, compuesto por 2.426.373 acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie.

Incorporación a negociación

El Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación expresa conferida por la Junta Universal de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2020, solicitará la incorporación a negociación en el MAB de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas al MAB una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

No aplica. La Junta Universal de Accionistas de ADVERO acordó, en su sesión celebrada el 15 de junio de 2020, la renuncia a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

En este sentido, la presente ampliación de capital dineraria no lleva aparejados derechos de suscripción preferente. Las Acciones Nuevas han sido íntegramente suscritas en el momento de la adopción del acuerdo de ampliación por parte de la Junta Universal de Accionistas.

3.3 Información relativa a la intención de participar en la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Con anterioridad a la fecha de celebración de la Junta Universal de Accionistas, los siguientes accionistas principales y/o administradores de la Sociedad (incluyendo sus representantes legales en caso de administradores personas jurídicas), representantes del 49,92% del capital social, habían manifestado su interés en acudir a la ampliación de capital, por un importe total máximo de 2.750.000 euros, quedando finalmente suscrito como aparece en el cuadro adjunto:

Accionista	Administrador	% Pre AC	Intención inversión	Importe Suscrito
D. Jorge Vera Suñé	Si	12,21%	€ 1.225.000,00	€ 1.220.940,00
Parwing, S.L.	Si	11,63%	€ 335.000,00	€ 335.002,00
Rimevi, S.L.	Si	11,35%	€ 240.000,00	€ 237.498,50
Riuaran, S.L.	Si	7,21%	€ 200.000,00	€ 199.996,50
Ciganga, S.L.	Si	5,14%	€ 530.000,00	€ 530.374,50
Solcorbi 2013, S.L.U.	Si	1,80%	€ 100.000,00	€ 100.002,50
D. Jordi Adsara Grau	Representante Parwing, S.L.	0,58%	€ 120.000,00	€ 120.003,00
		49,92%	**€ 2.750.000,00**	**€ 2.743.817,00**

Tras la formalización de la ampliación de capital, la base accionarial de ADVERO ha quedado conformada por:

Accionista	% capital social
D. Jorge Vera	14,1%
Parwing, S.L.	9,4%
Rimevi, S.L.	8,8%
Reig Jofre Investments, S.L.	6,0%
Ciganga, S.L.	6,0%
Riuaran, S.L.	5,8%
Grau, S.A.	5,8%
D. Oleg Soloshchanskiy	5,8%
Free float (*)	37,5%
Autocartera (**)	0,7 %

(*) Conforman el free float 41 accionistas

(**) Según posición a 11/6/2020

Diecisiete (17) accionistas existentes de la Compañía han suscrito 456.809 nuevas acciones, por importe total (nominal más prima de emisión) de 3.882.876,5 euros, mientras que doce (12) nuevos accionistas han suscrito 340.333 nuevas acciones, por importe total de 2.892.830,5 euros.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, 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, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas procedentes de la ampliación de capital son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, están representadas mediante anotaciones en cuenta e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las Acciones Nuevas están denominadas en euros. Asimismo, todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital son ordinarias y atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, a partir de la fecha de su inscripción en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las Acciones Nuevas pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a condiciones estatutarias de ningún tipo de acuerdo social entre accionistas o entre la Sociedad y sus accionistas que limite la transmisión de las acciones o que afecte al derecho de voto.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

El 16 de junio de 2020, la Compañía publicó en el MAB como "Otra Información Relevante" el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas de fecha 15 de junio de 2020 en lo relativo a la distribución de dividendo, por importe de 51.780 euros, representativo del 80% del resultado del ejercicio 2019. En esta comunicación se indicaba que la liquidación de dicho dividendo se efectuaría el 24 de junio de 2020.

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 con 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 SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado.

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 8 de junio de 2008, según se establecía en la Circular 4/2008, actualmente sustituida por la Circular 16/2016 del MAB.

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, inscripción1ª, 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.

ADVERO 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 además las de Emisor y Proveedor de Liquidez.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

La fijación del valor de ADVERO se fundamenta de manera sustancial en el valor de los activos inmobiliarios en cartera. Desde la incorporación a negociación de sus acciones a cotización en el MAB, la Sociedad encomienda a Savills Aguirre Newman, S.A.U. la valoración independiente de su cartera inmobiliaria, cuyo informe más actualizado incluye una valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, como queda reflejado en el Hecho Relevante publicado por la compañía en fecha 4 de mayo de 2020.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB

Además de Solventis, A.V., S.A. como Asesor Registrado, las siguientes firmas han prestado servicios de asesoramiento a ADVERO en relación con la nueva emisión:

- Adequita Capital Ltd ha actuado como entidad coordinadora
- Banco Sabadell, S.A. ha sido designado como entidad agente
- Bufete Buigas, S.L. ha actuado como asesor legal
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha realizado la auditoría del ejercicio 2019, y había realizado anteriormente la auditoría de 2018 y la revisión limitada de los estados financieros del primer semestre de 2019.

ANEXO I

Cuentas Anuales 2019 e Informe de auditoría del ejercicio

ANEXO II

Acuerdo de la Junta General Universal Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en relación con la propuesta de aumento de capital

ANEXO III

Informe del Consejo de Administración de Advero Properties SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias

Advero Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019
Informe de Gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Advero Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Nos centramos en esta área debido al valor neto contable relevante del epígrafe de inversiones inmobiliarias que se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta (10.303 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, aproximadamente un 80% del total activo). Tal como se indica en las notas 3.2 y 3.3 de la memoria adjunta, los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Adicionalmente, tal y como se describe en las notas 2.4, 3.2 y 3.3, 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. Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones.	Nuestros principales procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes: • A efectos de validar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando si las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil. • Hemos solicitado y analizado los contratos de compra venta de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, para evaluar su correcta contabilización. • Adicionalmente, hemos evaluado si existen indicios de deterioros de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019. • Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las notas de las cuentas anuales. Como resultado de nuestras pruebas no se han puesto de manifiesto observaciones significativas que reseñar.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

02657589P ALFREDO AGUILERA

2020.04.29 07:39:

Signer:
CN=02657589P ALFREDO AGUILERA
C=ES
2.5.4.42=ALFREDO
2.5.4.4=AGUILERA SANZ

Public key:

Alfredo Aguilera Sanz (22290)

29 de abril de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 20/20/00276 emitido por el Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya.

96.00 Euros

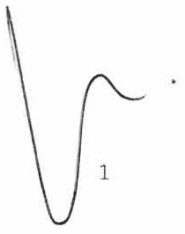
ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**10.342.433**	**6.346.238**
I. Inmovilizado intangible		**1.112**	**1.691**
1. Aplicaciones informáticas	**5**	1.112	1.691
II. Inmovilizado material	**6**	**37.132**	**30.472**
1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		37.132	30.472
III. Inversiones inmobiliarias	**7**	**10.302.981**	**6.292.182**
1. Terrenos		3.212.884	2.432.955
2. Construcciones		5.366.138	3.859.227
3. Inversiones Inmobiliarias en curso		1.723.959	-
IV. Inversiones financieras a largo plazo	**9.1.a**	**1.208**	**21.893**
1. Otros activos financieros		1.208	21.893
B) ACTIVO CORRIENTE		**2.581.008**	**1.454.655**
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9.1b**	**22.928**	**105.544**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		416	-
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		416	-
2. Deudores varios		-	104.873
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	671
4. Anticipos a acreedores		22.512	-
II. Inversiones financieras a corto plazo	**9.1b**	**59.119**	**-**
1. Otros activos financieros		59.119	-
III. Periodificaciones a corto plazo		**5.769**	**1.560**
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9.1.b**	**2.493.192**	**1.347.551**
1. Tesorería		2.493.192	1.347.551
TOTAL ACTIVO (A+B)		**12.923.441**	**7.800.893**

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



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018
A) PATRIMONIO NETO		**8.596.212**	**6.616.236**
A-1) Fondos propios		**8.596.212**	**6.616.236**
I. Capital		**8.146.155**	**6.300.000**
1. Capital escriturado	10.1	8.146.155	6.300.000
II. Prima de emisión	**10.2**	**853.847**	**300.000**
III. Reservas		**(284.473)**	**(25.616)**
1. Legal y estatutarias	10.3	8.971	-
2. Otras reservas	10.6.1	(293.444)	(25.616)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**10.5**	**(195.483)**	**-**
V. Resultados de ejercicios anteriores		**(43.001)**	**(43.001)**
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(43.001)	(43.001)
VI. Otras aportaciones de socios	**10.6.3**	**29.443**	**15.000**
VII. Resultado del ejercicio	**10.6.5**	**64.724**	**44.853**
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto	**10.6.2**	**25.000**	**25.000**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**3.868.848**	**36.798**
I. Deudas a largo plazo		**3.868.848**	**36.798**
1. Deudas con entidades de crédito	12.1	3.868.848	-
2. Otros pasivos financieros	12.1	-	36.798
C) PASIVO CORRIENTE		**458.381**	**1.147.859**
I. Deudas a corto plazo		**352.622**	**1.127.861**
1. Deudas con entidades de crédito	12.2	253.188	-
2. Otros pasivos financieros	12.2	99.434	1.127.861
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**105.759**	**19.998**
1. Proveedores		-	149
a) Proveedores a corto plazo		-	149
2. Acreedores varios	12.2	88.970	19.842
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.2	16.789	7
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**12.923.441**	**7.800.893**

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31.12.2019	31.12.2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		**412.173**	**44.366**
a) Prestaciones de servicios	16.2	412.173	44.366
2. Otros ingresos de explotación		**77.021**	**17.860**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.740	-
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	10.6.3 y 16.5	68.281	17.860
3. Otros gastos de explotación		**(398.439)**	**(95.472)**
a) Servicios exteriores		(369.346)	(95.282)
b) Tributos		(29.093)	(190)
4. Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(90.032)**	**(11.056)**
5. Otros resultados	**17**	**87.379**	**89.179**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**88.102**	**44.877**
6. Ingresos financieros		**39**	**-**
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		39	-
a2) De terceros		39	-
7. Gastos financieros		**(23.410)**	**(4)**
a) Por deudas con terceros	16.8	(23.410)	(4)
8. Diferencias de cambio		**(7)**	**(20)**
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(23.378)**	**(24)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**64.724**	**44.853**
9. Impuestos sobre beneficios	14	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO		**64.724**	**44.853**

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO NORMAL DE INGRESOS Y GASTOS	Notas	31.12.2019	31.12.2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		**64.724**	**44.853**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		**-**	**-**
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		**64.724**	**44.853**

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
SALDO AL 31.12.2018	**6.300.000**	**300.000**	**-**	**(25.616)**	**-**	**(43.001)**	**15.000**	**44.853**	**25.000**	**6.616.236**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	**6.300.000**	**300.000**	**-**	**(25.616)**	**-**	**(43.001)**	**15.000**	**44.853**	**25.000**	**6.616.236**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**64.724**	**-**	**64.724**
Operaciones con socios o propietarios	**1.846.155**	**553.847**	**-**	**(267.828)**	**(195.483)**	**-**	**14.443**	**(35.882)**	**-**	**1.915.252**
Aumentos de capital	1.846.155	553.847	-	(265.328)	-	-	-	-	-	2.134.674
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(35.882)	-	(35.882)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(2.500)	(195.483)	-	-	-	-	(197.983)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	14.443	-	-	14.443
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**8.971**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(8.971)**	**-**	**-**
SALDO FINAL AL 31.12.2019	**8.146.155**	**853.847**	**8.971**	**(293.444)**	**(195.483)**	**(43.001)**	**29.443**	**64.724**	**25.000**	**8.596.212**

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio Neto Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
SALDO AL 31.12.2017	**60.000**	**-**	**-**	**(8.048)**	**-**	**-**	**(18.001)**	**-**	**33.951**
Ajustes por errores de ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	(25.000)	25.000	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	**60.000**	**-**	**-**	**(8.048)**	**-**	**-**	**(43.001)**	**25.000**	**33.951**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**44.853**	**-**	**44.853**
Operaciones con socios o propietarios	**6.240.000**	**300.000**	**-**	**(17.568)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6.537.432**
Aumentos de capital	6.240.000	300.000	-	(17.568)	-	-	-	-	6.522.432
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	15.000	-	-	15.000
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**-**	**-**	**(43.001)**	**-**	**43.001**	**-**	**-**
SALDO FINAL AL 31.12.2018	**6.300.000**	**300.000**	**-**	**(25.616)**	**(43.001)**	**15.000**	**44.853**	**25.000**	**6.616.236**

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		64.724	44.853
2. Ajustes del resultado		127.853	26.080
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	90.032	11.056
b) Imputación de subvenciones (-)	10.6.3	(68.281)	(17.860)
c) Ingresos financieros (-)		(39)	-
d) Gastos financieros (+)	16.8	23.410	4
e) Diferencias de cambio (+/-)		7	20
f) Otros ingresos y gastos (-/+)	10.6.3	82.724	32.860
3. Cambios en el capital corriente		164.161	(97.096)
a) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		82.616	(98.660)
b) Otros activos corrientes (+/-)		(4.208)	(1.560)
c) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		85.754	3.124
d) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(37.814)	(15.004)
a) Pagos de intereses (-)	16.8	(23.410)	(4)
b) Cobros de intereses (+)		39	-
c) Otros pagos (cobros) (-/+)		(14.443)	(15.000)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		**318.924**	**(41.167)**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(4.166.031)	(6.357.294)
a) Inmovilizado intangible	5	-	(1.754)
b) Inmovilizado material	6	(9.061)	(31.179)
c) Inversiones inmobiliarias	7	(4.097.851)	(6.302.468)
d) Otros activos financieros		(59.119)	(21.893)
7. Cobros por desinversiones (+)		20.685	36.798
a) Otros activos financieros		20.685	36.798
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		**(4.145.346)**	**(6.320.496)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.951.134	6.537.433
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		2.149.117	6.537.433
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10.5	(197.983)	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.994.036	1.127.861
a) Emisión		4.184.672	1.127.861
2. Deudas con entidades de crédito (+)	12	4.122.036	-
3. Otras deudas (+)		62.636	1.127.861
b) Devolución y amortización de		(1.127.861)	-
1. Otras deudas (-)	12	(1.127.861)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(35.882)	-
a) Dividendos (-)	10.6.5	(35.882)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		**4.972.063**	**7.665.294**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		**1.145.641**	**1.303.631**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**1.347.551**	**43.920**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**2.493.192**	**1.347.551**

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria normal del ejercicio 2019

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

ÍNDICE

01 – INFORMACIÓN GENERAL

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

04 - INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA COMPAÑIA

05 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

06- INMOVILIZADO MATERIAL

07- INVERSIONES INMOBILIARIAS

08- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

09 –ACTIVOS FINANCIEROS

10- FONDOS PROPIOS

11- SUBVENCIONES RECIBIDAS

12- PASIVOS FINANCIEROS

13- OTRAS PROVISIONES

14- SITUACIÓN FISCAL

15 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

16- INGRESOS Y GASTOS

17 – OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

19- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

20- CONTINGENCIAS

21- COMPROMISOS

22- COMBINACIONES DE NEGOCIO

23-INFORMACION SOBRE EL MEDIOAMBIENTE

24-INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO INVERNADERO

25 - OTRAS INFORMACIONES

1.- INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y domicilio

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

Su domicilio social y fiscal actual se encuentra en Barcelona, calle Iradier, 21.

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

1.2 Actividad

La Sociedad tiene por objeto social:

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

b. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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

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.

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.

    c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

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

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

    a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

    b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

    c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad, aprobado 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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 ejercicio.

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

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones significativas.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria el 7 de octubre de 2019.

2.3 Principios contables aplicados

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias 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 exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

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 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 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.

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 y la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos ejercicios mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del ejercicio 2018 para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio 2019.

Para la comparación de las cifras de los estados financieros de la mención "ejercicio actual" de esta memoria, la cual, hace referencia al ejercicio 2019 (1 de enero de 2019 hasta 31 de diciembre de 2019) y la mención "ejercicio anterior", la cual, hace referencia al ejercicio 2018 (1 de enero de 2018 hasta 31 de diciembre de 2018), se debe tener en consideración que en el ejercicio actual la Sociedad cuenta con 6 inmuebles, de los cuales 5 están 100% operativos y generando rentas al final del ejercicio, mientras que en el ejercicio anterior contaba con 4 inmuebles, de los cuales 2 se encontraba 100% operativo y generando rentas a final del ejercicio, por esta razón, debe tenerse en consideración dicho aspecto a la hora de comparar las cifras de los estados financieros.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables.

2.9 Empresa en funcionamiento

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

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 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 Inversiones inmobiliarias

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

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

3.4 Costes por intereses

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

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

Al menos al cierre de cada 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.

3.6 Permutas

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

3.7 Activos financieros

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

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

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

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

3.7.1 Préstamos y partidas a cobrar

- *Activos financieros incluidos:* en esta categoría de activos financieros se incluyen los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, de cuantía determinada o determinable y no negociados en un mercado organizado.

- *Valoración inicial:* inicialmente se valoran por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada), más los costes de transacción. Los créditos comerciales a cobrar a corto plazo y sin intereses explícitos se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulte significativo.

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

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

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

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, en el ejercicio 2019 y 2018 la entidad no tiene este tipo de activo en su balance.

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

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

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.12 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.13 Pagos basados en acciones

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

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

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

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

3.14 Pasivos financieros

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

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

- *Pasivos financieros incluidos:* incluye los débitos por operaciones comerciales (compra de bienes y servicios) y no comerciales.

- *Valoración inicial:* se valoran por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada), más los costes de transacción. Los débitos comerciales a pagar a corto plazo y sin intereses explícitos se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulte significativo.

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

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

3.15 Subvenciones recibidas

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

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

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 ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad recibió servicios de gestión no remunerados por parte de uno de los accionistas. En este sentido, se consideró como subvención el valor razonable de los servicios recibidos, registrando contra patrimonio (otras aportaciones de socios) la parte proporcional equivalente al porcentaje en que dicho accionista participa en la Sociedad, y contra otros ingresos de explotación la parte proporcional equivalente al resto (ver nota 10.6.3).

3.16 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

3.17 Gastos de personal

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

3.18 Provisiones y contingencias

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

3.19 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.20 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

3.21 Ingresos y gastos

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

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

3.22 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

3.23 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

b) Transacciones y saldos

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera significativas.

3.24 Transacciones con partes vinculadas

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

3.25 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

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

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

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

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

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

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

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

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

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

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. La Compañía tenía contraída a 31 de diciembre de 2019 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 4,1 millones de euros, con un tipo de interés fijo medio de 2%, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

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

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

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

a) Movimientos del ejercicio

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2019 y del ejercicio 2018 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2018	-	-	-	-	-
Adiciones / dotaciones	1.754	(63)	1.754	(63)	1.691
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**1.754**	**(63)**	**1.754**	**(63)**	**1.691**
Adiciones / dotaciones	-	**(579)**	-	**(579)**	**(579)**
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**1.754**	**(642)**	**1.754**	**(642)**	**1.112**

b) Información diversa

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

No hay bienes totalmente amortizados al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

a) Movimiento del ejercicio

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2019 y del ejercicio 2018 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

2019		
Concepto	**Instal. técnicas y otro inm. material**	**TOTAL**
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	31.180	31.180
Entradas	9.061	9.061
Traspasos	-	-
Salidas	-	-
Saldo final	40.241	40.241
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(708)	(708)
Dotación a la amortización	(2.401)	(2.401)
Traspasos		
Salidas		
Saldo final	(3.109)	(3.109)
VALOR NETO INICIAL	**30.472**	**30.472**
VALOR NETO FINAL	**37.132**	**37.132**

2018		
Concepto	**Instal. técnicas y otro inm. material**	**TOTAL**
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	-	-
Entradas	31.180	31.180
Traspasos	-	-
Salidas	-	-
Saldo final	31.180	31.180
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	-	-
Dotación a la amortización	(708)	(708)
Traspasos	-	-
Salidas	-	-
Saldo final	(708)	(708)
VALOR NETO INICIAL	**-**	**-**
VALOR NETO FINAL	**30.472**	**30.472**

b) Correcciones valorativas por deterioro

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

c) Inmovilizado adquirido a empresas del grupo y asociadas, y no afecto

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

d) Bienes totalmente amortizados

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados.

e) Diversos

No existen bienes en arrendamiento financiero.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de su inmovilizado. A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado gastos financieros.

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

7- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

a) Movimientos del ejercicio

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

2019				
	Terrenos	**Construcciones**	**Inversiones en curso y anticipos**	**TOTAL**
VALOR BRUTO				
Saldo inicial	2.432.955	3.869.512	-	6.302.467
Entradas	779.929	1.593.963	1.723.959	4.097.851
Traspasos y salidas	-	-	-	
Saldo final	3.212.884	5.463.475	1.723.959	10.400.318
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(10.285)	-	(10.285)
Dotación del ejercicio	-	(87.052)	-	(87.052)
Salidas	-	-	-	-
Saldo final	-	(97.337)	-	(97.337)
VALOR NETO INICIAL	**2.432.955**	**3.859.227**	**-**	**6.292.182**
VALOR NETO FINAL	**3.212.884**	**5.366.138**	**1.723.959**	**10.302.981**

2018				
Concepto	**Terrenos**	**Construcciones**	**Inversiones en curso y anticipos**	**TOTAL**
VALOR BRUTO				
Saldo inicial	-	-	-	-
Entradas	2.432.955	3.869.512	-	6.302.467
Traspasos y salidas	-	-	-	-
Saldo final	2.432.955	3.869.512	-	6.302.467
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	-	-	-
Dotación del ejercicio	-	(10.285)	-	(10.285)
Salidas	-		-	-
Saldo final	-	(10.285)	-	(10.285)
VALOR NETO INICIAL	**-**	**-**	**-**	**-**
VALOR NETO FINAL	**2.432.955**	**3.859.227**	**-**	**6.292.182**

Durante el ejercicio 2019 se han adquirido los inmuebles descritos en la nota 15.5 de la memoria por coste total de 4.097.851 euros (6.302.467 euros para el ejercicio 2018), incluyendo costes de transacción. De los cuales 1.723.959 euros se encuentra registrados como "Inversiones en cursos y anticipos" y corresponde al inmueble "C/ Plátano, nº9" adquirido el 27 de diciembre de 2019, el cual se encuentran en fase de

construcción y adecuación y se esperar que la obra se encuentre totalmente finalizada durante el último trimestre del ejercicio 2020.

b) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	2019	**2018**
Ingresos por arrendamiento (Nota 16.2)	412.173	44.366
Otros ingresos (Nota 17)	87.712	89.179
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(369.346)	(95.282)

c) Otras informaciones

Servicios contratados

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

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

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

Inmuebles en garantía

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53 y C/ Virgen del Pilar 7. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.579.022 euros y el importe de la deuda al cierre de este ejercicio es de 4.122.036 euros (Nota 12.3 y Nota 15.5).

Información diversa

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

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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

No existen bienes en arrendamiento financiero.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado gastos financieros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

d) Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de los ejercicios 2019 y 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	
	2019	**2018**
Menos de un año	141.002	41.454
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
Total	**141.002**	**41.454**

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

a) Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

b) Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

c) Arrendamientos operativos en calidad de arrendador

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

9.- ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Clasificación de los activos financieros

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

a) Activos financieros no corrientes

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

2019				
Clases / Categorías	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	T O T A L
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.208	1.208
TOTAL	-	-	1.208	1.208

2018				
Clases / Categorías	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	T O T A L
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	21.893	21.893
TOTAL	-	-	21.893	21.893

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	2019	2018
Fianzas depositadas por suministros	1.208	2.912
Fianzas depositas por contratos alquiler	-	18.981
TOTAL	1.208	21.893

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

En el ejercicio 2018 también se habían registrado en este epígrafe las fianzas depositadas en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles reflejados en las inversiones inmobiliarias. En el presente ejercicio estas fianzas se han clasificado a activos financieros corrientes por ser su vencimiento a corto plazo.

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

El detalle por vencimiento se detalla a continuación:

Ejercicio 2019:

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

Ejercicio 2018:

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.	-	-	21.893	-	-	-	21.893

b) Activos financieros corrientes

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

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

2018				
Clases / Categorías	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.452.424	1.452.424
TOTAL	-	-	1.452.424	1.452.424

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	2019	2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	416	-
Deudores varios	-	104.873
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	671
Anticipos a acreedores	22.512	-
Fianzas constituidas a corto plazo	59.119	-
Periodificaciones a corto plazo	5.769	1.560
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.493.192	1.347.551
SUBTOTAL	**2.581.008**	**1.454.655**
Saldos con las Administraciones Públicas	-	(671)
Periodificaciones a corto plazo	(5.769)	(1.560)
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS	**2.575.239**	**1.452.424**

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

Concepto	2019	2018
Provisión Fondos a Notarias	22.512	-
Deudores, fras pdtes formalizar	-	88.849
Otros	-	16.024
TOTAL	**22.512**	**104.873**

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

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

	2019	2018
Tesorería	2.493.192	1.347.551

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene restricciones sobre el efectivo que posee.

9.2 Activos financieros a valor razonable

No aplicable a la Sociedad.

9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

10- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

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

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

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2019 el capital social es de 8.146.155 euros y está representado por 1.629.231 acciones de 5 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 2.000.000 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, eran las siguientes:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
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	11,3%	146.512	11,6%
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	8,9%	146.512	11,6%
Riuaran, S.L.	117.391	7,2%	117.391	9,3%
Ciganga, S.L.	83.742	5,14%	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 (Ver nota 10.6.2).

10.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe "Prima de emisión" recoge la prima asignada como consecuencia de las ampliaciones de capital efectuadas en fecha 28 de junio de 2019 y la del ejercicio 2018 de fecha 4 de diciembre de 2018:

	2019	2018
Prima de emisión	853.847	300.000

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

10.3 Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

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

No aplicable a la Sociedad.

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

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

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

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

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

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

10.6 Otros aspectos

10.6.1 Gastos imputados directamente a "Otras Reservas Voluntarias "del Patrimonio Neto de la Sociedad

Los gastos de ampliación de capital y los de transacciones relacionadas con instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad han sido cargados directamente contra "Otras Reservas". El importe de todos estos gastos en el ejercicio 2019 ha ascendido a un total de 267.828 € (25.616 € en el ejercicio 2018), situándose el total de "Otras reservas" a cierre del ejercicio 2019 en 293.444 €.

10.6.2 Opciones sobre acciones -Warrants Advero 2017

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

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

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

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 entodo caso proporcional a dicha premisa. Esta restricción dejó de estar vigente en el momento en que la Sociedad a acordado la admisión a cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

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

10.6.3 Otras aportaciones de socios

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018, Adequita Capital Ltd prestó servicios de gestión a la Sociedad, no retribuidos tras su renuncia hasta la incorporación de ADVERO en el MAB. Dichos trabajos de gestión condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de Patrimonio Neto (Otras aportaciones de socios) por el porcentaje que mantiene Adequita Capital Ltd en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra Otros Ingresos de Explotación (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio, siguiendo la política contable indicada en la nota 3.15.

La valoración de dichos trabajos ha sido la siguiente:

	2019	2018
Gastos explotación – Servicios Adequita condonados-	**82.724**	**32.860**
Otros ingresos explotación- Subvenciones-	68.281	17.860
Otras aportaciones socios-Patrimonio Neto-	14.443	15.000
Total contraprestación	**82.724**	**32.860**

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

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

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

c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

10.6.5 Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (como cifras comparativas se incluye las cifras del ejercicio 2018):

	2019	2018
Resultado del ejercicio de la Sociedad	**64.724**	**44.853**
A reserva legal	6.472	8.971
Compensación pérdidas ejercicios anteriores	6.472	-
A dividendo	51.780	35.882
Total a distribuir / distribuido	**64.724**	**44.853**

El Órgano de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos del 80% del resultado del ejercicio, esto es, 51.780 euros, que, a título indicativo, atendiendo al número de acciones con derechos económicos en circulación a la fecha 29 de febrero de 2020 (no se considera la autocartera) representa 0,032 euros por acción.

11- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad ha recibido servicios de gestión no remunerados por parte de uno de los accionistas. En este sentido, estos servicios se han valorado a su valor razonable y se han registrado como gasto por importe de 82.724 euros en 2019 (32.860 euros en 2018). Como contraprestación, se ha registrado como patrimonio neto (otras aportaciones de socios) por la parte proporcional equivalente al porcentaje en que dicho accionista participa en la Sociedad asciendo a 14.443 euros (15.000 euros en 2018), y el resto como ingreso por subvención no reintegrable por importe de 68.281 euros (17.860 euros en 2018) (ver Nota 10.6.3 de la memoria).

12.- PASIVOS FINANCIEROS

12.1 Pasivos financieros no corrientes

La clasificación de los pasivos financieros no corrientes, por categorías y clases de instrumento financiero, es la siguiente:

2019				
Clases / Categorías	Deudas con ent. de crédito	Obligaciones y otros val. negoc.	Derivados, otros	T O T A L
Débitos y partidas a pagar	3.868.848	-	-	3.868.848
T O T A L	3.868.848	-	-	3.868.848

2018				
Clases / Categorías	Deudas con ent. de crédito	Obligaciones y otros val. negoc.	Derivados, otros	T O T A L
Débitos y partidas a pagar	-	-	36.798	36.798
T O T A L	-	-	36.798	36.798

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

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

Año de vencimiento	2019	2018
Vencimientos en 2020	253.188	-
Vencimientos en 2021	258.321	-
Vencimientos en 2022	263.558	-
Vencimientos en 2023	268.901	-
Vencimientos en 2024	274.354	-
Vencimientos en 2025 y siguientes	2.803.714	-
Total deuda	**4.122.036**	-

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

El epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" que ascendía a 31 de diciembre 2018 a 36.798 euros recogía las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos. En el ejercicio 2019 dichas fianzas se han clasificado a pasivos financieros corrientes debido a que el vencimiento es inferior a 1 año.

12.2 Pasivos financieros corrientes

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

2019				
Clases / Categorías	Deudas con ent. de crédito	Obligaciones y otros val. negoc.	Otros	T O T A L
Débitos y partidas a pagar	253.188	-	205.193	458.381
T O T A L	253.188	-	205.193	458.381

2018				
Clases / Categorías	Deudas con ent. de crédito	Obligaciones y otros val. negoc.	Otros	T O T A L
Débitos y partidas a pagar	-	-	**1.147.859**	**1.147.859**
T O T A L	-	-	**1.147.859**	**1.147.859**

El desglose de los saldos reflejados en "Débitos y partidas a pagar" es como sigue:

Concepto	2019	2018
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	253.188	-
Proveedores de inmovilizado a corto plazo	-	1.127.861
Otros pasivos financieros	99.434	-
Proveedores a corto plazo	-	149
Acreedores varios	88.970	19.842
- Hacienda Pública, acreedora por IVA	16.420	-
- Hacienda Pública, acreedora por retenciones	369	7
SUBTOTAL	**458.381**	**1.147.859**
Saldo con las Administraciones Públicas	(16.789)	(7)
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS	**441.592**	**1.147.852**

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la composición del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" es la siguiente:

Concepto	2019	2018
Préstamos a corto plazo	253.188	-
T O T A L	253.188	-

El epígrafe "Proveedores de inmovilizado a corto plazo" del ejercicio 2018, que ascendía a 31 de diciembre 2018 a 1.127.861 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.

En fecha 27 de junio de 2019 se formalizó el pago aplazado de la compra de Wilson, 48-52. Adicionalmente durante el mes de octubre de 2019 se formalizo el pago aplazado de la compra de Virgen de la Paloma, 49-53.

12.3 Deudas con garantía real

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2036 con un tipo de interés nominal medio del 2% anual. Los intereses se pagan mensualmente. Durante el ejercicio 2019 se han devengado y pagado intereses por importe de 23.410 euros (0 euros en 2018), ver en nota 16.8.

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 4.122.036 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no disponía de préstamos bancarios)

Como garantía real de estos préstamos bancarios se hayan hipotecados cinco de los edificios que la Sociedad tiene registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" cuyo valor neto de coste, al cierre del ejercicio 2019, es de 8.579.022 €. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 7.c.

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

12.4 Impagos de principal e intereses de préstamos

Durante el ejercicio 2019 no se han producido impagos del principal o de los intereses de los préstamos.

12.5 Otra información

Durante el ejercicio 2019, los gastos financieros del ejercicio se han originado íntegramente por financiación bancaria a tipo de interés medio nominal del 2% anual.

El valor contabilizado en libros de los pasivos financieros coincide con el valor razonable de éstos.

La Sociedad no tiene deudas con características especiales.

13- OTRAS PROVISIONES

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene registrado ninguna provisión en su balance (mismo importe a 31 de diciembre de 2018)

14.- SITUACIÓN FISCAL

14.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

	2019		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	**64.724**	**64.724**
Diferencias permanentes:			
Otros	-	(265.328)	(265.328)
Base imponible (resultado fiscal)	-	**(200.604)**	**(200.604)**

	2018		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	**44.853**	**44.853**
Diferencias permanentes:			
Otros	-	(17.568)	(17.568)
Base imponible (resultado fiscal)	-	**27.285**	**27.285**

El ajuste por diferencia permanente se refiere al importe de gastos directamente imputados a Reservas como son los gastos de ampliación de capital y los gastos de salida a Bolsa.

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios ha sido de 0 euros en el ejercicio 2019 (0 euros en el ejercicio 2018).

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar provenientes del ejercicio 2017 por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio 2018). La Sociedad no ha registrado en su balance el crédito impositivo por las Bases Imponibles Negativas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, 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.

14.2 Otras Informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

15.- 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:

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

Concepto	Importe acum. al cierre del 2019	Importe acum. al cierre del 2018
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.050)	(26.050)

15.2 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 2019	Importe acum. al cierre del 2018
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(211.700)	27.285
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

15.3 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 ejercicio 2019
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	2018	27/06/2019	35.882 €
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios			35.882€

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

Concepto	Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del ejercicio 2019
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a reservas			-

15.5 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. 2019	Valor neto contable al cierre del ejerc. 2018
12/04/2018	C/ Virge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	1.050.455	1.062.556
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	2.203.638	2.167.050
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	1.125.148	1.124.114
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	1.941.070	1.938.462
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, nº 1 Bis 08221 Terrassa (Barcelona)	2.258.711	-
27/12/2019	C/ Plátano, nº 9 (en construcción) 08204 Madrid	1.723.959	-
	Total inmuebles computables	**10.302.981**	**6.292.182**

15.6 Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el período 2019, 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 2019
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total reservas dispuestas			-

16- INGRESOS Y GASTOS

16.1 Transacciones efectuadas en moneda extranjera

La Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha tenido operaciones significativas efectuadas en moneda extranjera

16.2 Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	2019	2018
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
Total	**100%**	**100%**

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

Actividad	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	81,09%	29,30%
Otros ingresos	18,91%	70,70%
Suma	**100%**	**100%**

16.3 Permutas

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido ventas por permuta.

16.4 Consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han producido consumos de mercaderías, ni de materias primas ni otras materias consumibles.

16.5 Subvenciones de explotación incorporadas al resultado

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 los ejercicios 2019 y 2018, 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 en el ejercicio 2019 y 2018 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 (ver Nota 10.6.3)

16.6 Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo ya que utiliza servicios externos para la gestión de la Sociedad, para el departamento administrativo y para la gestión alquiler de inmuebles.

16.7 Resultado por enajenación de inmovilizado

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha habido ventas de inmovilizado

16.8 Resultado financiero

El resultado financiero de la Sociedad asciende a 23.378€. El resultado financiero negativo es consecuencia de los intereses devengados de los préstamos hipotecarios concedidos a la Sociedad para financiar la compra de edificios residenciales cuyo importe asciende a 23.410€

La Sociedad no tiene instrumentos financieros que se valoren a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias o en patrimonio neto.

17.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad ha tenido que hacer frente a determinadas reparaciones de los edificios sitos en C/ Virgen 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 en los primeros meses de 2019, aun teniendo los contratos de alquiler concertados con potenciales inquilinos.

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 €175.000. 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 ejercicio 2018 un ingreso por indemnización por importe de 88.748 euros, determinado en base al lucro cesante de los alquileres de viviendas que ha sido imposible contratar por falta de suministro eléctrico. Dicho importe ha sido igual a € 86.252 € en el ejercicio 2019, de los cuales 69.336 euros corresponden a lucro cesante y 16.916 euros como consecuencia de las reparaciones llevadas a cabo en los edificios anteriormente mencionados.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2019 y hasta mitad del mes de marzo de 2020 no se había producido ningún acontecimiento que pudiera afectar de forma relevante al contenido de las cuentas anuales y que no hubiera sido comentado con anterioridad.

Sin embargo, con motivo de las circunstancias excepcionales acaecidas por la pandemia mundial por coronavirus (COVID-19) y, en concreto, tras la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declaró el estado de alarma en España para la gestión de la situación de crisis sanitaria, la Sociedad ha puesto en marcha, junto a sus proveedores de servicios, unos planes de contingencia que han permitido la continuidad del negocio, intentando en la medida de lo posible mantener una cierta normalidad entre la Sociedad, sus empresas subcontratadas y sus clientes. Para ello se ha llevado a la práctica la implementación de medidas organizativas para la gestión de la crisis, tanto individuales (gestión de situaciones de contagio o aislamiento), como colectivas. Dichas medidas han resultado compatibles con la continuidad de actividad y negocio, y se está en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que la autoridad disponga, sin poner con ello en situación crítica la actividad de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad ha identificado los siguientes riesgos para su negocio, y evaluado su posibilidad de ocurrencia:

- *Riesgo de incumplimiento de las obligaciones contractuales de algunos arrendatarios del parque de viviendas en alquiler*. En los días anteriores a la fecha de cobro de los alquileres del mes de abril, 6 de las 84 unidades familiares que mantienen contratos de arrendamiento con la Sociedad habían solicitado a la compañía algún tipo de moratoria, total o parcial, en el pago de la renta del mes en curso. Ello se traduce en que, de un importe total de 46.780 euros de rentas a ingresar por la compañía en este mes, han sido aplazados ingresos por importe total de 3.425 euros (7,3% sobre el total de las rentas). A fecha de este escrito la compañía desconoce si podrán producirse nuevas peticiones en los siguientes meses, y emitirá un Hecho Relevante si en algún momento estas circunstancias pudieran afectar a más del 30% de las rentas mensuales esperadas.

- *Riesgo de insolvencia de la Sociedad*. A 31 de marzo de 2020 ADVERO mantenía una posición de tesorería de 2,19 millones de euros para la adquisición de nuevos activos. Ello implicaría que incluso en un escenario de caída del 100% de sus ingresos, la compañía podría hacer frente a las obligaciones con sus proveedores (sin cancelar ningún contrato de mantenimiento de los activos o servicios corporativos) y el servicio de su deuda durante un periodo de 3,4 años.

- *Riesgo de retraso en los proyectos de crecimiento no orgánico.* En la actualidad la Sociedad está llevando a cabo la rehabilitación de un edificio de viviendas en el barrio de Tetuán de Madrid. Al tratarse de un edificio vacío, los trabajos estuvieron activos hasta finales de marzo. Las medidas adoptadas por el Gobierno afectaron la continuidad de las obras durante dos semanas a inicios del mes de abril, pero las últimas informaciones difundidas por el Gobierno apuntan a un restablecimiento de la actividad en este sector a partir del 13 de abril. Estas incidencias podrían haber dilatado los plazos de ejecución y de puesta en rentabilidad de esta inversión inicialmente considerados, si bien, de no producirse nuevas interrupciones, se espera que esta demora no sea significativa. En cualquier caso, los pagos de esta reforma se realizan por certificaciones de trabajo concluido, por lo que la Sociedad no tiene asumidos compromisos financieros a futuro respecto de esta reforma.

A la fecha de formulación de las cuentas del ejercicio 2019, no se tiene seguridad sobre la totalidad de las consecuencias económicas que esta situación de crisis generalizada pueda producir en el futuro, y podría haber riesgos que se identifiquen con posterioridad, si bien los Administradores consideran que no existen

incertidumbres sobre el principio de empresa en funcionamiento, dada la sólida posición de liquidez y patrimonial existentes a fecha de formulación.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

19.1 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.

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

Identificación	Relación	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual Operaciones	Política de precios aplicada
(a) Adequita Capital Ltd.	Consejero	Actual	Valoración servicios de gestión condonados (Nota 10.6.3)	82.724	De mercado
	Consejero	Anterior	Valoración servicios de gestión condonados (Nota 10.6.3)	32.860	De mercado
(b) Adequita Capital Ltd.	Consejero	Actual	Servicios recibidos según contrato gestión	24.000	De mercado
			Servicios de coordinación para la incorporación al MAB	63.000	De mercado
(c) Riuaran, S.L.	Consejero	Actual	Servicios profesionales recibidos	29.000	De mercado

(a) Se recogen en aquí los servicios de gestión prestados por Adequita Capital Ltd a la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018, no retribuidos por haber sido éstos condonados por la sociedad gestora, hasta la admisión de la Sociedad al MAB, según se detalla en la nota 10.6.3.

(b) A partir de la admisión de las acciones de ADVERO al MAB, en noviembre de 2019, la sociedad gestora, Adequita Capital, percibe sus honorarios de acuerdo con el contrato de gestión formalizado entre las partes. Dichos honorarios se contabilizan como gasto de explotación con contrapartida a una cuenta de acreedores. En el ejercicio 2019, dichos honorarios se devengaron en los meses de noviembre y diciembre y ascendieron a 24.000 euros. Adicionalmente, y según se establece en el contrato de gestión, la sociedad gestora podrá ser contratada y retribuida por tareas extraordinarias, como fue el caso en 2019 por la coordinación y elaboración de documentación en el marco de la salida a bolsa de ADVERO. Dichos servicios fueron retribuidos por un importe total de 63.000 euros.

(c) La Sociedad encomendó al consejero Riuaran, S.L. su involucración en el proceso de auditoría del ejercicio 2018 y revisión limitada del primer semestre de 2019, en el marco de los trámites de salida a bolsa, cuyos honorarios ascendieron a 29.000 euros.

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

19.2 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

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han devengado retribuciones a favor de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad por sus funciones de administradores.

No existe personal de alta dirección contratado por la Sociedad.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha habido indemnizaciones por cese ni pagos basados en instrumentos de patrimonio a favor de los miembros del Órgano de Administración. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y en materia de pago de primas de seguros de vida, a favor de los miembros del Órgano de Administración, tanto actuales como antiguos. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 no existen saldos a cobrar por anticipos o créditos concedidos de los miembros del Órgano de Administración.

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

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

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

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

c) Situación de conflictos de interés de los administradores

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

20.- CONTINGENCIAS

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

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

21- COMPROMISOS

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

22 - COMBINACIONES DE NEGOCIO

La Sociedad, durante los ejercicios 2019 y 2018, no ha realizado ninguna operación que signifique una combinación de negocio con otra sociedad.

23- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido adquisiciones de inmovilizado relacionadas con el medio ambiente. No existen provisiones correspondientes a actuaciones medioambientales por no existir contingencias de este tipo.

24- INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

Apartado no aplicable a la Sociedad.

25.- OTRAS INFORMACIONES

25.1 Número medio de personas empleadas

No aplicable a la Sociedad, la Sociedad no tiene empleados en 2019 ni ha tenido durante 2018.

25.2 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	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	22	6
Ratio de operaciones pagadas	22	4
Ratio de operaciones pendientes de pago	11	24
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	675.939	174.737
Total pagos pendientes	42.526	14.599

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

No existen acuerdos que no figuren en balance o en otra nota de esta memoria, cuya información sea significativa o de ayuda para la determinación de la posición financiera de la Sociedad.

25.4 Honorarios de auditores

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

	2019		2018	
Concepto	**Servicios del auditor**	**Servicios de enti. vincul. al auditor**	**Servicios del auditor**	**Servicios de enti. vincul. al auditor**
Servicios de auditoría	16.500	-	14.500	-
Otros trabajos de revisión y verificación contable	5.500	-	-	-
Servicios Comfort Letter-MAB-	8.500	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	-	-	-
Otros servicios	-	-	-	-

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

1. PERFIL CORPORATIVO
2. PRINCIPALES HITOS EN 2019
3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS
4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN
5. INFORMACIÓN BURSÁTIL
6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES
7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO
8. FACTORES DE RIESGO
9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INMOVACIÓN
10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES
11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

1. PERFIL CORPORATIVO

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

La actividad principal de ADVERO es la adquisición y promoción de activos residenciales de naturaleza urbana para su arrendamiento. ADVERO concentra su interés inversor en zonas de renta media/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.

Desde su constitución, ADVERO ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en dos factores: la continua ampliación de su cartera de activos bajo gestión mediante la adquisición de nuevos inmuebles que cumplen con la estrategia de inversión de la compañía; y la gestión activa de la cartera con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas y los gastos de mantenimiento para el óptimo funcionamiento de los activos. En lo que respecta a la gestión de los contratos de alquiler, ADVERO prioriza la permanencia de sus residentes, adecuando las rentas a niveles de mercado de manera paulatina.

Según Eurostat, en 2017 en España el 23,3% de la población residía en vivienda de alquiler, frente al 19,4% en 2007. Este crecimiento se produjo principalmente entre los jóvenes, y se espera que continúe en los próximos años, motivado principalmente por un cambio cultural que incrementa la preferencia por el alquiler frente al modelo tradicional de adquisición; y la disminución de los salarios y el endurecimiento de las condiciones para obtener financiación para la compra de vivienda. Se espera que las continuas ayudas por parte del Gobierno (como el Plan de Vivienda 2018-2021) potencien aún más el alquiler.

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

ADVERO fundamenta su estrategia en cuatro pilares:

- Activos residenciales: ADVERO centra su propuesta en activos exclusivamente residenciales, con la posibilidad de que éstos incorporen locales o espacios comerciales como parte del propio edificio pero sin que su peso específico sea relevante en el conjunto del activo.

- Acceso a la vivienda: ADVERO pretende ofrecer una solución a aquel sector de la población de renta media con mayor dificultad de acceso a crédito para adquisición de vivienda. Un segmento de población que está impulsando el cambio estructural respecto al régimen de propiedad en España.

- Periferia de grandes ciudades: por el perfil del segmento de población al que se dirige ADVERO, la Compañía especializa su gestión en activos localizados en barrios de renta media en las principales capitales de España, o en municipios en el área de influencia de dichas capitales.

- Activos completos: la adquisición de activos completos frente a entidades conlleva importantes sinergias, no solo su optimización operativa, sino la facilidad de crear comunidades de residentes cohesionadas.

ADVERO inició su plan de adquisición de activos en abril de 2018 y a cierre de 2019 la Sociedad era propietaria de 6 inmuebles completos compuestos por 93 viviendas, 66 plazas de garajes y 37 trasteros. Cinco de los inmuebles están situados en ciudades de la provincia de Barcelona (Terrassa, Rubí y Sabadell) y uno de ellos en el barrio de Tetuán, en Madrid.

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

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

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

2. PRINCIPALES HITOS EN 2019

Adquisición de activos

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

En el ejercicio 2019, la Compañía amplió su cartera con dos activos más, adquiridos respectivamente en los meses de marzo y diciembre, en Terrassa (Barcelona) y el barrio de Tetuán en Madrid.

A cierre de 2019 ADVERO había realizado inversiones por importe de 10,4 millones de euros, financiados en un 60% mediante ampliaciones de capital y 40% mediante deuda bancaria.

Ampliaciones de capital

A cierre de 2018 el capital social de ADVERO estaba constituido por 6,30 millones de euros, representado por 1.260.000 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

A lo largo de 2019 la Sociedad llevó a cabo una única ampliación de capital, en el mes de junio, que situó el capital de la Compañía a cierre del ejercicio en 8,15 millones de euros, distribuidos en 1.629.231 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

A cierre de 2019 la base accionarial estaba compuesta por 39 accionistas, seis de ellos con participaciones superiores al 5%. En tal fecha, ningún accionista de ADVERO mantiene una posición en la Compañía superior al 12%

Deuda bancaria

ADVERO constituyó en 2019 los dos créditos hipotecarios que la Compañía ha contraído hasta la fecha:

- El 28 de marzo, Banco de Sabadell, S.A. concedió un crédito hipotecario a la Compañía por importe de 1,9 millones de euros, a un tipo de interés fijo de 2,10% y vencimiento a 12 años y 13 meses.

- El 27 de diciembre, Bankinter, S.A. concedió un crédito hipotecario a la Compañía por un importe de 2,3 millones de euros, a un tipo de interés fijo del 1,9% y vencimiento a 17 años.

Admisión a cotización

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

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

En el momento de la admisión a cotización, el capital flotante de ADVERO lo componían 32 accionistas (de un total de 38), titulares del 44% del capital social.

Formalización del contrato de gestión con Adequita Capital Ltd

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

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

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

Como contraprestación, Adequita Capital percibirá una contraprestación anual del 1% del valor actual neto de los activos bajo gestión (NAV), definido con carácter anual en base a la valoración de los activos llevada a cabo por un experto independiente a fecha 31 de diciembre y prorrateado durante los doce siguientes meses. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acordaron que, durante el ejercicio 2019, la retribución mensual de Adequita Capital fuera igual a 12.000 euros, impuestos no incluidos, desde la incorporación de la Compañía al MAB hasta el 31 de diciembre de 2020, no revisándose esta hasta a partir del 1 de enero de 2021, con independencia de las variaciones que pueda sufrir el NAV de la Sociedad por la incorporación de nuevos activos, con anterioridad a dicha fecha.

Adequita Capital es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal cinco (5) euros cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024. En el marco del contrato de gestión, Adequita Capital se comprometió a modular el ejercicio de dichos warrants de tal forma que su ejercicio nunca suponga más del 20% del número de acciones que componen el capital social. 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. Asimismo, cualquier transmisión de los warrants por parte de Adequita Capital deberá contar con la aceptación expresa del adquiriente a respetar el compromiso de ejercicio y transmisión estipulado en este epígrafe. La limitación de ejecución de los warrants dejaría de ser vigente en caso de cualquier operación societaria en ADVERO que motivara un cambio de control en la Sociedad o salvo autorización expresa del consejo de administración de ADVERO.

3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad expresada en euros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y su comparativa con el cierre de 2018.

Tabla 1. ***Cuenta de explotación 2018-2019***

(en euros)	2019	2018
Ingresos	**489.194**	**62.226**
Alquileres	412.173	44.366
M.D. Pilar	69.820	35.237
Santa Fe	64.881	0
Wilson	66.590	9.129
V. Paloma	103.908	0
C. Rodó	106.974	0
Otros ingresos	77.021	17.860
Gastos de explotación	**(398.439)**	**(95.472)**
Relativos a los activos	(206.378)	(23.672)
Corporativos	(192.061)	(71.800)
Amortización del inmovilizado	**(90.032)**	**(11.056)**
Otros resultados	87.379	89.179
Resultado de explotación	**88.102**	**44.877**
Resultado financiero	**(23.378)**	**(24**
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	**64.724**	**44.853**
EBDA (Earnings before Depreciation & amortization)	***154.756***	***55.909***

Importe neto de la cifra de negocios

ADVERO cerró el ejercicio 2019 con unos ingresos totales de 489.194 euros, frente a 62.226 a cierre de 2018, un crecimiento del 686% entre ambos ejercicios.

El importe total de dichos ingresos procede de:

- Las rentas percibidas de las viviendas en explotación, que se situaron en 412.173 a cierre de 2019 frente 44.366 en el ejercicio anterior (+829%). Este incremento se debe, principalmente, a la paulatina incorporación de los activos en la cartera de la Compañía. En este sentido, la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad en 2018 recoge las rentas, gastos de explotación y amortización correspondientes al primero de los cinco inmuebles en cartera (V. Pilar-Rubí) durante los meses de mayo a diciembre, y de un segundo activo los meses de noviembre y diciembre (Wilson-Terrassa). La entrada en explotación de los siguientes 3 activos no se produjo hasta 2019. Por su parte, la cuenta de explotación de 2019 recoge las rentas, gastos de explotación y amortización correspondiente a 3 activos a año completo (V. Pilar - Rubí, Wilson-Terrassa y V. Paloma-Sabadell), así como un activo a partir del mes de abril (C. Rodó-Terrassa) y uno más en el mes de agosto (S. Fe-Rubí). El último activo incorporado a la cartera de ADVERO en el mes de diciembre, no entrará en explotación hasta el último trimestre de 2020 por estar actualmente en proceso de rehabilitación. Los ingresos anualizados de los 6 activos en cartera se situarían en 750 mil euros.

- Otros ingresos. Durante los ejercicios 2018 y 2019, Adequita Capital, sociedad promotora y gestora de ADVERO, renunció a percibir retribución por sus servicios hasta la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB. Por su carácter de subvención, dichos gastos de gestión se contabilizaron contra 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" por el resto del importe.

Gastos de explotación

A fin de ajustar los costes operativos al crecimiento de la compañía y proteger el retorno de sus inversores, ADVERO no cuenta con personal en plantilla, pues tiene externalizada la totalidad de sus servicios. Por ello, este epígrafe de la cuenta de explotación recoge la totalidad de los costes operativos de ADVERO en lo relativo tanto al mantenimiento ordinario y extraordinario de los inmuebles, como los gastos corporativos por los servicios de terceros, que a finales de 2019 incorporó también el inicio de los servicios profesionales recurrentes vinculados a la condición de sociedad cotizada de ADVERO.

Otros resultados

En el ejercicio 2018 y 2019, la partida "Otros resultados" presentó mayoritariamente la previsión de ingreso por la indemnización a percibir por parte del vendedor de los dos activos de Rubí (Barcelona) por diferentes circunstancias inesperadas acontecidas en la puesta en funcionamiento de los activos. Dicho acuerdo quedó formalizado y liquidado

en julio de 2019 por un importe total de 175.000 euros, correspondiendo 88.748 euros al ejercicio 2018 y 86.252 euros al ejercicio 2019.

Resultado financiero

La Sociedad constituyó sus primeros créditos hipotecarios en 2019, lo que explica la práctica inexistencia de resultado financiero en el ejercicio 2018. Las principales condiciones de dichos créditos han sido expuestas en el capítulo anterior de este documento.

Resultado del ejercicio

La Sociedad cerró 2019 con un beneficio neto de 64.724 euros, frente a 44.853 euros en 2018 (+44,3%)

El consejo de administración de ADVERO someterá a la aprobación de la próxima junta de accionistas de la Compañía el dividendo a distribuir, siendo el mínimo legal el 80% del resultado neto del ejercicio.

En la comparativa de los resultados de cierre de 2019 respecto a la estimación de cierre publicada en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM), se observa una ligera mejora de los ingresos totales (489 mil euros frente a 477 mil euros) y un incremento de los gastos de explotación de 47 mil euros que, consecuentemente, afecta al resultado neto (65 mil euros frente a 93 mil euros). Este incremento de los gastos operativos responde a la decisión del consejo de administración de invertir en aquellas viviendas en las que se produjo un cambio de residente, para mejorar la calidad de las mismas y optimizar los ingresos de la compañía. En este sentido, los ingresos mensuales de ADVERO presentaron un crecimiento orgánico de un 11% entre enero y diciembre de 2019, por la gestión los cinco activos en explotación a cierre del ejercicio.

4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN

A continuación, se presenta el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Tabla 2. ***Balance de situación 2018-2019***

ACTIVO	31.12.2019	31.12.2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**10.342.433**	**6.346.238**
I. Inmovilizado intangible	**1.112**	**1.691**
1. Aplicaciones informáticas	1.112	1.691
II. Inmovilizado material	**37.132**	**30.472**
1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	37.132	30.472
III. Inversiones inmobiliarias	**10.302.981**	**6.292.182**
1. Terrenos	3.212.884	2.432.955
2. Construcciones	5.366.138	3.859.227
3. Inversiones Inmobiliarias en curso	1.723.959	-
IV. Inversiones financieras a largo plazo	**1.208**	**21.893**
1. Otros activos financieros	1.208	21.893
B) ACTIVO CORRIENTE	**2.581.008**	**1.454.655**
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**22.928**	**105.544**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	416	-
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	416	-
2. Deudores varios	-	104.873
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	671
4. Anticipos a acreedores	22.512	-
II. Inversiones financieras a corto plazo	**59.119**	**-**
1. Otros activos financieros	59.119	-
III. Periodificaciones a corto plazo	**5.769**	**1.560**
IV. Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	**2.493.192**	**1.347.551**
1. Tesorería	2.493.192	1.347.551
TOTAL ACTIVO (A+B)	**12.923.441**	**7.800.893**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2019	31.12.2018
A) PATRIMONIO NETO	**8.596.212**	**6.616.236**
A-1) Fondos propios	**8.596.212**	**6.616.236**
I. Capital	**8.146.155**	**6.300.000**
1. Capital escriturado	8.146.155	6.300.000
II. Prima de emisión	**853.847**	**300.000**
III. Reservas	**(284.473)**	**(25.616)**
1. Legal y estatutarias	8.971	-
2. Otras reservas	(293.444)	(25.616)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**(195.483)**	**-**
V. Resultados de ejercicios anteriores	**(43.001)**	**(43.001)**
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(43.001)	(43.001)
VI. Otras aportaciones de socios	**29.443**	**15.000**
VII. Resultado del ejercicio	**64.724**	**44.853**
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto	**25.000**	**25.000**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**3.868.848**	**36.798**
I. Deudas a largo plazo	**3.868.848**	**36.798**
1. Deudas con entidades de crédito	3.868.848	-
2. Otros pasivos financieros	-	36.798
C) PASIVO CORRIENTE	**458.381**	**1.147.859**
I. Deudas a corto plazo	**352.622**	**1.127.861**
1. Deudas con entidades de crédito	253.188	-
2. Otros pasivos financieros	99.434	1.127.861
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**105.759**	**19.998**
1. Proveedores	-	149
a) Proveedores a corto plazo	-	149
2. Acreedores varios	88.970	19.842
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.789	7
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	**12.923.441**	**7.800.893**

El balance de la Sociedad para los períodos expuestos presenta, como datos más relevantes, la incorporación de los seis activos inmobiliarios realizada en 2018 (4) y 2019 (2), 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.

Activo

- Inversiones inmobiliarias: ADVERO cerró 2019 con la incorporación del sexto activo a su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 11,1 millones de euros (10,4 millones de euros ya materializados y 0,7 millones de euros presupuestados para las reformas en curso en el último activo adquirido en diciembre de 2019). Dicha cartera fue valorada por Savills Aguirre Newman en 14,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2019, sin incluir la adquisición realizada durante el mes de diciembre de 2019, lo que implica una revalorización del 40%.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este epígrafe muestra la posición de tesorería disponible a finales de cada ejercicio, tras las ampliaciones de capital llevadas a cabo y las correspondientes adquisiciones de activos. En este sentido, ADVERO cerró diciembre de 2019 con una posición de tesorería de 2,49 millones de euros, frente a 1,35 millones de euros a cierre de 2018.

Patrimonio neto

- Las partidas de "Capital" y "Prima de emisión" recogen las ampliaciones de capital en 2018 y 2019, por importe de 6,6 millones de euros a cierre de 2018 y 2,4 millones de euros adicionales en 2019, que sitúan el capital total de la Sociedad a cierre del ejercicio en 9,0 millones de euros (incluida prima de emisión).

- Reservas. Recoge principalmente los gastos de ampliaciones de capital y demás gastos.

- "Acciones y Participaciones en patrimonio" recoge el valor de la autocartera que la Compañía tuvo que dotar en el marco de la salida a bolsa en noviembre de 2019.

- Resultados de ejercicios anteriores. Recoge tanto para 2018 como para 2019 el resultado negativo de 2017 (-43.001 euros), año de constitución de la Sociedad, puesto que el beneficio de 2018 (+44.853 euros) se distribuyó en un 80% como dividendo, aplicándose el excedente contra Reservas.

- "Otras aportaciones de socios". Durante los ejercicios 2018 y 2019, Adequita Capital, sociedad promotora y gestora de ADVERO, prestó servicios de gestión a la Sociedad no retribuidos hasta la incorporación de ADVERO al MAB. Dichos trabajos condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad y contra "Otros ingresos de explotación" (como subvención) por la

diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio.

- "Otros instrumentos de patrimonio" recoge el valor asignado a la emisión de warrants suscritos por Adequita Capital en el momento de constitución de ADVERO.

Pasivo

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

5. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

A cierre del ejercicio 2019, componían el capital social de ADVERO 1.629.231 acciones, con un valor de cotización de 8,00 euros por acción.

La revalorización de las acciones de la Compañía en los dos meses entre la fecha de admisión a cotización y la fecha de cierre del ejercicio se cuantifica en el 23,1% y está básicamente motivada por el descuento con el que la Compañía se incorporó al MAB y por la información que ésta ha venido poniendo a disposición del mercado respecto a la incorporación de activos en su cartera y la generación de valor materializada con cada uno de ellos.

Entre el 8 de noviembre de 2019 y el 8 de marzo de 2020 ADVERO ha negociado un total de 56.157 acciones, por un importe total de 450 mil euros. Ello representa un 3,45% sobre el total de acciones que componen el capital social y representaría un 11% del capital social en el total del año.

Tras la incorporación del sexto activo a finales de 2019, el valor neto de ADVERO (NAV) se situó en 17,0 millones de euros, en base a las valoraciones realizadas con fecha 31 de diciembre de 2019 por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. Dicho valor corresponde a 8,83 euros por acción y se traduce en un retorno del 36% respecto al precio de inicio de cotización y una tasa de retorno interanual (TIR) para sus accionistas del 151%

A cierre de 2019 componían la base accionarial de ADVERO 39 accionistas, seis de ellos con participaciones superiores al 5% e inferiores al 12%. El *free float* lo conformaban 32 accionistas, representantes del 42,38% del capital social.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene acciones propias en autocartera compuesta por 24.589 acciones, por un importe total de 195.483 euros.

6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO

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

La creciente demanda de oferta de alquiler en estas zonas y la todavía insuficiente oferta hacen interesante seguir apostando por aumentar la cartera de activos de ADVERO.

Respecto al plan de negocio 2019-2021 que la Compañía publicó en la DIIM, su consecución irá intrínsecamente ligada a la tipología y calendario de los activos que ADVERO vaya incorporando en este periodo. Dichas proyecciones estimaban la incorporación de tres activos en explotación tras la salida a bolsa de la Compañía: un primero en diciembre de 2019, otro en febrero de 2020 y un tercero en abril de 2020. Cumpliendo con dichas estimaciones, ADVERO adquirió el primero de estos inmuebles en diciembre de 2019, cuyos trabajos de rehabilitación se prevé que finalicen en el tercer trimestre de 2020, y está trabajando para incorporar nuevos activos en el corto plazo.

Las principales desviaciones respecto a dicho plan de negocio, de producirse alguna, se deberían previsiblemente no tanto a la no incorporación de nuevos activos en los próximos meses, según previsto, sino a la fase de comercialización de dichos activos en el momento de su adquisición, es decir, si éstos ya estuvieran en rendimiento y generando flujos de caja o si, por el contrario, la Compañía opta por invertir en activos vacíos o con necesidades de rehabilitación, como ha sido el caso del último activo adquirido en diciembre de 2019, en Madrid.

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

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

Hasta la fecha ADVERO ha financiado sus inversiones mediante tres ampliaciones de capital a lo largo de 2018 y 2019, y deuda bancaria, representando esta última el 23,4% del valor total de sus activos, por debajo del 30% establecido como techo por el consejo de administración de la Compañía. ADVERO prevé continuar fomentando dicho crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y crédito hipotecario. Sin embargo, por prudencia, el plan de negocio publicado en la DIIM no incorporaba crecimiento no orgánico adicional por eventuales ampliaciones de capital, por lo que dicho plan deberá revisarse en caso de que éstas se produzcan.

8. FACTORES DE RIESGO

Además de toda la información expuesta en la Memoria de Actividades y el presente Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

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

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

1. Riesgos vinculados al sector y entorno de la Sociedad

   - Riesgo macroeconómico. Debido a su actividad en el contexto del territorio europeo y más concretamente en el español, ADVERO está expuesta a riesgos macroeconómicos que afectan a estos territorios en su globalidad. El nivel de tipos de interés de la zona euro afecta, entre otras cosas, a la facilidad de financiación que tienen los compradores de activos inmobiliarios y por tanto una subida de estos afectaría negativamente a la demanda y, consecuentemente, al precio de los activos en cartera de la Sociedad. La tasa de inflación española es, también, un factor relevante; una eventual subida de ésta disminuiría el poder adquisitivo de los actuales y potenciales inquilinos y podría tener efectos en la morosidad, nivel de ocupación, demanda y nivel de rentas de la SOCIMI. Cabe mencionar que los contratos de arrendamiento de la Sociedad tienen una cláusula de actualización anual indexada al Índice de Precios de Consumo (IPC), lo que debería minimizar el riesgo de una caída en la rentabilidad real (esto es, rentabilidad nominal menos IPC por rentas del alquiler). El nivel de crecimiento del producto interior bruto (PIB) y de los salarios y la tasa de desempleo españolas son también factores relevantes ya que un deterioro de estos supondría una disminución de la renta general disponible y de las condiciones comerciales en el territorio español, afectando tanto a la Sociedad en sí como a sus proveedores y clientes.

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

   - Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: oscilación de precios y demanda. El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político en cada momento. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de activos existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés. La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento, por lo que ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Aunque los precios en el mercado inmobiliario llevan un tiempo recuperándose, podrían producirse nuevas contingencias en el futuro que afectaran al sector. En situación de crisis financiera, política o cualquier situación de incertidumbre en general, con impacto en la evolución económica, se podría generar una alteración a la baja del nivel de demanda de viviendas, lo que llevaría a un menor nivel de ocupación. A pesar que el número de contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sea elevado y el número de arrendatarios sea muy diversificado, un número significativo de los actuales arrendatarios podrían decidir unilateralmente resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y por tanto disminuir el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, afectando negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo y/o la valoración de la Sociedad. La Sociedad corre el riesgo de que, una vez expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo de los costes de las reformas) sean menos favorables que las actuales. A fin de mitigar estas eventuales circunstancias, la Sociedad mantiene un endeudamiento financiero por debajo del 30% del valor de sus activos de tal modo que, cualquier decrecimiento de las rentas no ponga en peligro la solvencia financiera del negocio.

   - Riesgo de la concentración geográfica de los inmuebles, producto y clientes. Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, la concentración de activos residenciales localizados únicamente en España ha de considerarse a la hora de realizar una inversión en la Sociedad, ya que la misma se ve más expuesta a determinados factores que otras Sociedades con una tipología de inmuebles más variada y con una cartera de activos internacional. Cabe destacar que, puesto que, en la actualidad, los activos se encuentran ubicados en dos únicas comunidades autónomas, a saber, Madrid y Cataluña, en caso de modificaciones legislativas específicas en dichas regiones, o por condiciones económicas particulares en ellas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad. Ello sin perjuicio de constatar que actualmente desde el punto de vista económico, se trata de dos de las áreas más dinámicas del territorio nacional.

- Riesgo en la valoración de los activos. La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que 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.

- Riesgo de disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados. No se puede garantizar que la Sociedad pueda identificar activos inmobiliarios adecuados a su estrategia de inversión, por lo tanto, no puede garantizarse que los potenciales fondos disponibles puedan ser invertidos en los tiempos estimados, lo que podría retrasar o limitar los beneficios estimados a futuro.

- Riesgo de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. Aunque la Sociedad tiene suscritos pólizas de seguro en cada uno de sus activos, si ésta fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por el seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

- Nivel de endeudamiento. A 31 de diciembre de 2019 la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 4,1 millones de euros, con un tipo de interés fijo inferior al 2%, contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

4. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

- Falta de liquidez de las acciones. ADVERO inicio su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), menos líquido que el mercado principal de la Bolsa de Madrid. Asimismo, la limitada trayectoria en bolsa de la Compañía (desde noviembre 2019) no permite disponer de información histórica sobre la efectiva liquidez de las acciones. A fin de minimizar este riesgo, la Sociedad tiene contratados los servicios profesionales de una entidad proveedora de liquidez. En los cuatro primeros meses tras su incorporación al MAB, ADVERO ha negociado un total de 56.157 acciones, por un importe total de 450 mil euros. Ello representa un 3,45% sobre el total de acciones que componen el capital social y representaría un 11% del capital social en el total del año.

- Dilución accionarial por ejercicio de warrants. Adequita Capital Ltd, sociedad promotora y gestora de ADVERO, es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal 5,00 euros 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. Dicho esto, en el cálculo del valor neto de los activos de la Sociedad (NAV) por acción, que se utiliza como referencia de mercado, la Sociedad ajusta el valor resultante a los warrants devengados y no ejecutados, a fin que la cotización incorpore en todo momento el efecto dilutivo de este instrumento financiero.

- Evolución de la cotización. Como sociedad cotizada, las acciones de ADVERO no están únicamente sujetas a la evolución de los resultados de la compañía, sino también a circunstancias macroeconómicas que puedan influir en la volatilidad de los mercados u eventuales operaciones de venta de accionistas que pudieran tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Todo potencial inversor en ADVERO ha de tener en cuenta que el valor de su inversión en una Sociedad cotizada puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INMOVACIÓN

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

10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2019 en su nota 25.2, el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2019 ha sido de 22 días. ADVERO aplica los mecanismos necesarios a fin de cumplir con el plazo legal máximo establecido en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2019 y hasta mitad del mes de marzo de 2020 no se había producido ningún acontecimiento que pudiera afectar de forma relevante al contenido de las cuentas anuales y que no hubiera sido comentado con anterioridad.

Sin embargo, con motivo de las circunstancias excepcionales acaecidas por la pandemia mundial por coronavirus (COVID-19) y, en concreto, tras la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declaró el estado de alarma en España para la gestión de la situación de crisis sanitaria, la Sociedad ha puesto en marcha, junto a sus proveedores de servicios, unos planes de contingencia que han permitido la continuidad del negocio, intentando en la medida de lo posible mantener una cierta normalidad entre la Sociedad, sus empresas subcontratadas y sus clientes. Para ello se ha llevado a la práctica la implementación de medidas organizativas para la gestión de la crisis, tanto individuales (gestión de situaciones de contagio o aislamiento), como colectivas. Dichas medidas han resultado compatibles con la continuidad de actividad y negocio, y se está en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que la autoridad disponga, sin poner con ello en situación crítica la actividad de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad ha identificado los siguientes riesgos para su negocio, y evaluado su posibilidad de ocurrencia:

- Riesgo de incumplimiento de las obligaciones contractuales de algunos arrendatarios del parque de viviendas en alquiler. En los días anteriores a la fecha de cobro de los alquileres del mes de abril, 6 de las 84 unidades familiares que mantienen contratos de arrendamiento con la Sociedad habían solicitado a la compañía algún tipo de moratoria, total o parcial, en el pago de la renta del mes en curso. Ello se traduce en que, de un importe total de 46.780 euros de rentas a ingresar por la compañía en este mes, han sido aplazados ingresos por importe total de 3.425 euros (7,3% sobre el total de las rentas). A fecha de este escrito la compañía desconoce si podrán producirse nuevas peticiones en los siguientes meses, y emitirá un Hecho Relevante si en algún momento estas circunstancias pudieran afectar a más del 30% de las rentas mensuales esperadas.

- Riesgo de insolvencia de la Sociedad. A 31 de marzo de 2020 ADVERO mantenía una posición de tesorería de 2,19 millones de euros para la adquisición de nuevos activos. Ello implicaría que incluso en un escenario de caída del 100% de sus ingresos, la compañía podría hacer frente a las obligaciones con sus proveedores (sin cancelar ningún contrato de mantenimiento de los activos o servicios corporativos) y el servicio de su deuda durante un periodo de 3,4 años.

- Riesgo de retraso en los proyectos de crecimiento no orgánico. En la actualidad la Sociedad está llevando a cabo la rehabilitación de un edificio de viviendas en el barrio de Tetuán de Madrid. Al tratarse de un edificio vacío, los trabajos estuvieron activos hasta finales de marzo. Las medidas adoptadas por el Gobierno afectaron la continuidad de las obras durante dos semanas a inicios del mes de abril, pero las últimas informaciones difundidas por el Gobierno apuntan a un restablecimiento de la actividad en este sector a partir del 13 de abril. Estas incidencias podrían haber dilatado los plazos de ejecución y de puesta en rentabilidad de esta inversión inicialmente considerados, si bien, de no producirse nuevas interrupciones, se espera que esta demora no sea significativa. En cualquier caso, los pagos de esta reforma se realizan por certificaciones de trabajo concluido, por lo que la Sociedad no tiene asumidos compromisos financieros a futuro respecto de esta reforma.

A la fecha de formulación de las cuentas del ejercicio 2019, no se tiene seguridad sobre la totalidad de las consecuencias económicas que esta situación de crisis generalizada pueda producir en el futuro, y podría haber riesgos que se identifiquen con posterioridad, si bien los Administradores consideran que no existen incertidumbres sobre el principio de empresa en funcionamiento, dada la sólida posición de liquidez y patrimonial existentes a fecha de formulación.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión terminado el 31 de diciembre de 2019

Cuentas anuales formuladas por el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 24 de abril de 2020.

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

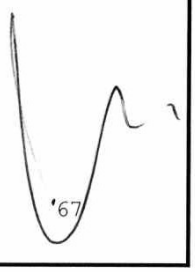
MESTRE RIBOT, GEMMA con NIF 46119460K
Vocal en calidad de representante de RIMEVI, S.L.

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

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

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

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



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

DON ALEX VIVES ROURA, SECRETARIO NO CONSEJERO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CERTIFICO

(i) Que al término de la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 24 de abril de 2020 a través del sistema de videoconferencia -y por tanto en el domicilio social de la Compañía en Barcelona conforme a los términos del artículo 40 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, en su redacción dada por la disposición final primera apartado trece del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo- estando presentes todos los Sres. consejeros (**Adequita Capital Limited** representada por Dª. Gloria Folch Ramos; **D. Jordi Vera Suñé; Reig Jofre Investments, S.L**. representada por D. Alejandro Garcia Reig; **Rimevi, S.L.** representada por Dª. Gemma Mestre Ribot; **Riuaran, S.L.** representada por D. Pablo Corbera Elizalde; **Solcorbi 2013, S.L.U** representada por D. Carlos Corbera Elizalde, **Parwing, S.L.** representada por D. Jordi Adsarà Grau, **D. Aureli Mas i Raldiris**, y **Ciganga, S.L** representado por D. Gabriel Roig Zapatero)además del Secretario Don Alex Vives Roura, se adoptaron por unanimidad entre otros el siguiente acuerdo:

> Formular las cuentas anuales de la Compañía correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2019 (adjuntas).

ASIMISMO CERTIFICO

(ii) Que debido a la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y la declaración del estado de alarma decretada por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo (y su prórroga aprobada posteriormente), así como a raíz de las últimas medidas adoptadas por las autoridades, dirigidas, entre otros aspectos, a reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19 (Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo), se deja constancia de la imposibilidad de recoger de forma manuscrita la firma de los siguientes documentos formulados por parte de los consejeros:

- El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo del ejercicio anual terminado el 31.12.2019, extendidas en hojas numeradas de la 1 a la 7 (ambas inclusive).

- Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2019 e informe de gestión, extendidas en hojas numeradas de la 8 a la 66 (ambas inclusive), y la formulación en la hoja 67.

(iii) Que el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, la compañía Riuaran, S.L, representada por Don Pablo Corbera Elizalde a la expedición de este certificado se ha obtenido a través de correo electrónico, dada la excepcionalidad de la situación actual provocada por las circunstancias expresadas.

Y para que así conste, expido la presente certificación en Barcelona a 24 de abril de 2020.

VIVES ROURA, ALEX
Secretario No Consejero

D.ALEX VIVES ROURA, secretario no consejero 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.

CERTIFICO

A todos los efectos legalmente procedentes, y con respecto a los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, que en el Acta de su razón constan los particulares siguientes:

1.- La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía se celebró el día 15 de junio de 2020 en Barcelona, en el domicilio social de la Compañía.

2.- Asistieron a la Junta Accionistas la totalidad de los accionistas y capital social desembolsado de la compañía titulares que representan el 100% del capital social, asistiendo personalmente accionistas titulares en conjunto que representaban el 31,15% del capital social, y representados, accionistas titulares en conjunto representaban el 68,85% del mismo.

3.- Actuaron como Presidente y Secretario de la Junta el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, Riuaran, S. L representada por D. Pablo Corbera Elizalde y D. Alex Vives Roura, respectivamente, por así disponerlo los Estatutos Sociales de la Compañía.

4.-Estando presentes y representado la totalidad del capital social los asistentes aceptaron unánimemente constituirse en Junta con carácter de Ordinaria y Extraordinaria con carácter de Universal, para debatir sobre el Orden del Día que propuesto por el Sr. Presidente que fue adoptado por unanimidad de los asistentes con el siguiente tenor:

ORDEN DEL DIA

Primero. - (…)

Segundo. - (…)

Tercero. - Aumento de capital hasta un importe total máximo de 7.000.000 (SIETE MILLONES) de Euros, (capital y prima de emisión) con

cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y modificación del artículo 5 de los Estatutos sociales. En su caso delegación en el Consejo de administración para la ejecución del acuerdo y modificar el artículo 5 de los estatutos sociales.

Cuarto. - (…)

Quinto. - (…)

Sexto. - Delegación de Facultades.

Séptimo. - Lectura, y en su caso aprobación, del Acta de la Junta.

5.- Todos los puntos del orden del día fueron debatidos sin que se hubiera solicitado la constancia en Acta de intervención alguna.

6.- Se adoptaron por unanimidad los acuerdos que a continuación se transcriben, no modificados, condicionados o anulados por los que aquí se omiten:

ACUERDOS

Primero. - (…)

Segundo. - (…)

Tercero. - Aumento de capital hasta un importe total máximo de 7.000.000 (SIETE MILLONES) de Euros, (capital y prima de emisión) con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y modificación del artículo 5 de los Estatutos sociales. En su caso delegación en el Consejo de administración para la ejecución del acuerdo y modificar el artículo 5 de los estatutos sociales.

La totalidad de los Sres. Accionistas de la compañía que representan el 100 % del capital social presente y representado, y no registrándose ningún voto en contra, aprueban por unanimidad el siguiente acuerdo:

Aumentar el capital social en la cifra de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS (3.985.710.-€) mediante la emisión y puesta en circulación de 797.142 nuevas acciones, numeradas correlativamente del número 1.629.232 a la número 2.426.373 ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con una prima de asunción de 3,5.-€ cada una de ellas, que conjuntamente asciende a DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS (2.789.997.-€).

Por tanto, el desembolso total de la ampliación de capital, considerando el valor nominal de las nuevas acciones más la correspondiente prima de emisión, supone un total de SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SIETE EUROS (6.775.707.- €).

Las nuevas acciones, números 1.629.232 al número 2.426.373 ambos inclusive, de 5.-€ de valor nominal cada una de ellas y con una prima total de 2.789.997.-€.

De esta manera, el Capital social quedara fijado en DOCE MILLONES CIENTO TREINTA Y UNA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (12.131.865.-€)

Concurriendo la totalidad de los Sres. Accionistas los mismos renuncian en este acto en lo menester y expresamente a su derecho de suscripción preferente, y por unanimidad acuerdan que las 797.142 nuevas acciones emitidas, numeradas correlativamente del número 1.629.232 al número 2.426.373, ambos inclusive, sean íntegramente suscritas y desembolsadas de la siguiente manera:

(i) <u>Las acciones números 1.629.232 a la 2.086.040, ambos inclusive, son suscritas por los siguientes accionistas de la Compañía:</u>

1. **D. JORGE VERA SUÑÉ.,** de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio en C/Osona 1, 08757 Corbera de Llobregat, provisto de D.N.I. 46.128.628-N, suscribe 143.640 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de 1.629.232 a la 1.772.871 ambas inclusive, mediante el desembolso de 1.220.940 .-€ (718.200.-€ de capital y 502.740.-€ de prima)**,** cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
2. **"PARWING, S.L."**, sociedad de nacionalidad española, domiciliada en C/Violant d'Hongria 107, 08028 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 20733, Folio 137, Hoja B-11513, y provista de C.I.F nº B-58.876.319, suscribe 39.412 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.772.872 a la 1.812.283, ambas inclusive, mediante el desembolso de 335.002.-€ (197.060.-€ de capital y 137.942.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
3. **"RIMEVI, S.L."**, sociedad de nacionalidad española, domiciliada en C/Muntaner 239, Entresuelo B, 08021 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 20927, Folio 160, Hoja B-14175, y provista de C.I.F nº B-58.510.710, suscribe 27.941 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.812.284 a la 1.840.224 ambas inclusive, mediante el desembolso de 237.498,50.-€ (139.705.-€ de capital y 97.793,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

4. **"RIUARAN, S.L"**sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Calle Oscar Esplà nº 16, 43007 (Tarragona), inscrita en el Registro Mercantil de Tarragona, en el Tomo 2710, Folio 112, Hoja T-45566, y provista de C.I.F nº B-55.602.544 suscribe 23.529 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.840.225 a la 1.863.753 ambas inclusive, mediante el desembolso de 199.996,50.-€ (117.645,00-€ de capital y 82.351,50-€ de prima)**,** cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
5. **"CIGANGA, S.L."**, sociedad de nacionalidad española, domiciliada en C/ Amigo, 21, Baixos 1ª, 08021 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 35880, Folio 159, Hoja B-269559, y provista de C.I.F nº B-63244776, suscribe 62.397 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.863.754 a la 1.926.150 ambas inclusive, mediante el desembolso de 530.374,50.-€ (311.985.-€ de capital y 218.389,50-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
6. **D. ALEXANDRE GRAU BEDÓS**, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciado, con domicilio en C/ Narcisa Freixas, 26 08202 Sabadell (Barcelona), provisto de DNI/NIF 33903471E, suscribe 17.647 nuevas acciones de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con unaprima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.926.151 a la 1.943.797 ambas inclusive, mediante el desembolso de 149.999,50.-€ (88.235.-€ de capital y 61.764,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
7. **D. RAMÓN BLAZQUEZ BOYA**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, con domicilio en Calle Mallorca, 56, 2º 6ª - 08029 Barcelona, provisto de DNI/NIF 40291522F, suscribe 27.360 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con unaprima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.943.798 a la 1.971.157, ambas inclusive, mediante el desembolso de 232.560.-€ (136.800.-€ de capital y 95.760.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
8. **"PIN BELLATERRA, S.L.U."** sociedad de nacionalidad española, domiciliada en C/ Apelles Mestres 40, 08290, Cerdanyola del Vallés (Barcelona), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 43.709, folio 165, hoja número B-436.177, y provista de C.I.F nº B-66.004.177, suscribe 11.765 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con unaprima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.971.158 a la 1.982.922, ambas inclusive, mediante el desembolso de 100.002,50.-€ (58.825,00-€ de capital y 41.177,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

9. **D. GIACOMO CIAMPOLINI**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, casado, con domicilio en 27 Stockenchurch St - SW6 3TS London, United Kingdom, Londres, Reino Unido, provisto de pasaporte de su misma nacionalidad YA5122660 en vigor y NIE nº Y6134472-H, suscribe 9.000 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.982.923 a la 1.991.922 ambas inclusive, mediante el desembolso de 76.500.-€ (45.000.-€ de capital y 31.500.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
10. **"SOLCORBI 2013, S.L.U"** sociedad de nacionalidad española, domiciliada en C/ Josep Irla 51, 08195, Sant Cugat del Vallés (Barcelona), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 43.709, Folio 186, hoja número B-436.180, inscripción 1ª, y provista de C.I.F nº B-66.004.219, suscribe 11.765 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,5.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 1.991.923 a la 2.003.687 ambas inclusive, mediante el desembolso de 100.002,50.-€ (58.825.-€ de capital y 41.177,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
11. **D. JOSE MARIA MARTÍ ESCURSELL,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en C/ Amigó 76, 7º, 08021, Barcelona provisto de DNI/NIF 33870777B suscribe 12.941 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.003.688 a la 2.016.628 ambas inclusive, mediante el desembolso de 109.998,50.-€(64.705.-€ de capital y 45.293,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
12. **D. JOAN VERT ROSSELL** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en C/Barata nº 12, 08230 Matadepera, Barcelona, provisto de DNI/NIF 39089779Z suscribe 11.765 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.016.629 a la 2.028.393 ambas inclusive, mediante el desembolso de 100.002,50.-€ (58.825.-€ de capital y 41.177,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
13. **"ANSODESA INVERSIONES, S.L".** sociedad de nacionalidad española, domiciliada en C/Torrent les Escomes, 08310 Argentona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 45666, folio 55, Hoja B 495121 y provista de C.I.F nº B66888249 suscribe 29.412 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.028.394 a la 2.057.805 ambas inclusive, mediante el desembolso de 250.002.-€ (147.060.-€ de capital y 102.942.-€de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

14. **D. JORDI ADSARA GRAU** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en c/ Maó, nº 19, 3A 08022 Barcelona provisto de DNI/NIF 46132537-B suscribe 14.118 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.057.806 a la 2.071.923 ambas inclusive, mediante el desembolso de 120.003.-€ (70.590.-€ de capital y 49.413.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
15. **D. PASCAL VIEILLEDENT** de nacionalidad francesa mayor de edad, con domicilio en Avenida San Ramón Nonato, 34, 2º -1ª, 08028 Barcelona, España, provisto de pasaporte de su nacionalidad número 12AL36149, en vigor y NIE/NIF X1526968K, en vigor, suscribe 11.765 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.071.924 a la 2.083.688, ambas inclusive, mediante el desembolso de 100.002,50.-€ (58.825.-€ de capital y 41.177,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
16. **Dª. CRISTINA MARTÍNEZ ARAGÓN** de nacionalidad española mayor de edad, C/ Sant Joan de la Creu 14, 08197 Valldoreix, provista de DNI/NIF número 35124413D suscribe 1.176 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.083.689 a la 2.084.864, ambas inclusive, mediante el desembolso de 9.996.-€ (5.880.-€ de capital y 4.116.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
17. **D. EMILIO CASTILLO CEBALLOS** de nacionalidad española mayor de edad, con domicilio en Urb. Tronquerías, chalet 13, 39300 Torrelavega, Cantabria provisto de DNI/NIF número 13881448M que suscribe nuevas 1.176 acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.084.865 a la 2.086.040, ambas inclusive, mediante el desembolso de 9.996.-€ (5.880.-€ de capital y 4.116-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

(ii) **<u>El resto de acciones a emitir números 2.086.041 a la 2.426.373, ambas inclusive, serán suscritas por las siguientes personas y entidades que se convertirán en nuevos accionistas de la Compañía:</u>**

1. **D. JAVIER ADSARA GRAU** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en La Coma 12, Bloque A1, 2º -1ª, 08195, Sant Cugat del Valles, Barcelona, España, provisto de DNI/NIF 46133765C suscribe 9.412 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.086.041 a la 2.095.452, ambas inclusive, mediante el desembolso de 80.002.-€

(47.060.-€ de capital y 32.942.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

2. **Dª. Mª JOSÉ ADSARA GRAU** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Avinguda Pla del Vinyet 111-113 2ªB, Sant Cugat del Valles, Barcelona, España provisto de DNI/NIF 46132536X suscribe 4.706 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.095.453 a la 2.100.158, ambas inclusive, mediante el desembolso de 40.001.-€ (23.530.-€ de capital y 16.471.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
3. **"GRAU S.A"** sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Rio Ripoll s/n, 080211, Castellar del Vallès inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Hoja B-23670 Tomo 4477 Folio 21, y provista de C.I.F nº A08026072, suscribe 140.285 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,5.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.100.159 a la 2.240.443 ambas inclusive, mediante el desembolso de 1.192422,50.-€ (701.425.-€ de capital y 490.997,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
4. **D. OLEG SOLOSHCHANSKIY** de nacionalidad moscovita, mayor de edad, con domicilio en Moscu. Calle Udaltsova, casa 48, apartamento 1, provisto de pasaporte de su nacionalidad número 7178763, en vigor y NIF número M0820054N en vigor, suscribe 140.285 nuevas acciones, acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.240.444 a la 2.380.728, ambas inclusive, mediante el desembolso de 1.192422,50.-€ (701.425.-€ de capital y 490.997,50-€ de prima), de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
5. **Dª CÉLINE ADAM** de nacionalidad francesa, mayor de edad, con domicilio en Flat 28 Hillbrow, Richmond Hill, TW10 6BH, Richmond Surrey, Reino Unido, provista de pasaporte francés número 14dl51772, en vigor y NIF número M0820055J en vigotr suscribe 17.647 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.380.729a la 2.398.375, ambas inclusive, mediante el desembolso de 149.999,50.-€ (88.235.-€ de capital y 61.764,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida
6. **"MODESANT INVEST, S.L**." sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Argentona, C/ Torrent de Les Escomes, S/N, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la Hoja B-495119 Tomo 45666 Folio 43 y provista de C.I.F nº B66888231 suscribe las 11.765 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,5.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.398.376 a la 2.410.140 ambas inclusive,

mediante el desembolso de 100.002,50.-€ (58.825.-€ de capital y 41.177,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

7. **D. LUIS TEJERO GIL** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en C/Consell de Cent 314, 3º 1ª, Barcelona provisto de DNI/NIF número 35041898H, suscribe nuevas 2.941 acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.410.141 a la 2.413.081, ambas inclusive, mediante el desembolso de 24.998,50.-€ (14.705. -€ de capital y 10.293,50.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida
8. **D. JOSEP ADSERA MARTÍNEZ** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en 5 Stadium Street, SW10 0PX, London, Reino Unido provisto de DNI/NIF número 53296546A, suscribe 5.882 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.413.082 a la 2.418.963, ambas inclusive, mediante el desembolso de 49.997.-€ (29.410. -€ de capital y 20.587.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
9. **D. XAVIER ADSERA MARTÍNEZ** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en 5 Stadium Street, SW10 0PX, London, Reino Unido provisto de DNI/NIF número 53296548M, suscribe 1.176 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.418.964 a la 2.420.139, ambas inclusive, mediante el desembolso de 9.996.-€ (5.880. -€ de capital y 4.116.-€ de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
10. **D. JORGE RAMÓN BELTRAN GÓMEZ** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Calle Lluça 24, 1-4, Barcelona provisto de DNI número 36981094S suscribe 176 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.420.140 a la 2.420.315, ambas inclusive, mediante el desembolso de 1.496.-€ (880.-€ de capital y 616.-€de prima), de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.
11. **D. JAVIER VILLALBA MORAS** de nacionalidad española mayor de edad, con domicilio en Salvador Espriu 33 3-1, Mollet del Vallés 08100, Barcelona provisto de DNI/NIF número 38112654K, suscribe 176 acciones nuevas, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.420.316 a la 2.420.491, ambas inclusive, mediante el desembolso de 1.496.-€ (880.-€ de capital y 616.-€de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el

correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

12. **D. JORDI GRAU BEDÓS** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en C/ Narcisa Freixas, 24 08202 Sabadell (Barcelona) provisto de DNI número 33888071D suscribe 5.882nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 3,50.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.420.492 a la 2.426.373 , ambas inclusive, mediante el desembolso de 49.997.-€(29.410-€ de capital y 20.587.-€de prima), de prima), cuyo ingreso en la cuenta social de la compañía se acreditará mediante el correspondiente certificado bancario que se adjuntará a la certificación que de los presentes acuerdos se expida.

Se pone de manifiesto que la ampliación de capital aprobada estará exenta de tributación en concepto de Impuesto sobre Operaciones Societarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.I.B)11 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según redacción otorgada por el Real Decreto-Ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Como consecuencia del presente acuerdo de aumento de capital los Sres. Accionistas de la compañía titulares del 100 % del capital social presente y representado, y no registrándose ningún voto en contra, aprueban por unanimidad el siguiente acuerdo:

Modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales que, en adelante, tendrá el siguiente tenor literal:

*ARTICULO 5.- CAPITAL SOCIAL: El capital social se cifra en la suma de DOCE MILLONES CIENTO TREINTA Y UNA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (12.131.865.-€) y se halla totalmente suscrito y desembolsado. El capital social se halla dividido en DOS MILLONES CUATROCIENTAS VEINTISEIS MIL TRESCIENTAS SETENTA Y TRES (*2.426.373*) acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie, y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas."*

Las acciones son nominativas de una única clase y serie y representadas por medio de anotaciones en cuenta, están numeradas correlativamente de la 1 a la 2.426.373 ambas inclusive, y totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica la aceptación por parte de sus titulares de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.

Cuarto. - (…)

Quinto. - (…)

Sexto. - Delegación de Facultades

La totalidad de los Sres. Accionistas de la compañía que representan el 100 % del capital social presente y representado, y no registrándose ningún voto en contra, aprueban por unanimidad el siguiente acuerdo:

Facultar al Secretario del Consejo de Administración y, en general, a cualquier Consejero con cargo inscrito para que cualquiera de ellos indistintamente pueda formalizar los acuerdos que la Junta adopte, y a tal fin otorgar y suscribir cuantos documentos públicos o privados fueren necesarios. Asimismo, se les autoriza expresamente, con plenas facultades solidarias para que, en el supuesto de observar el Sr. Registrador Mercantil algún defecto en los acuerdos adoptados, pueda proceder a su rectificación, adaptándolos a dicha calificación, y formalizar, otorgar y suscribir los documentos públicos y privados que sean precisos al objeto de lograr la inscripción en el Registro Mercantil de aquéllos que, a tenor de las disposiciones vigentes, sean inscribibles.

7.- El Acta fue aprobada al finalizar la propia Junta, y firmada por todos los Asistentes en señal de conformidad.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS, expido la presente certificación en Barcelona, con el VºB° del Presidente del Consejo de Administración a 17 de junio de 2020.

Riuaran, S.L	**D. Alex Vives Roura**
D. Pablo Corbera Elizalde	Secretario No-Consejero
El Presidente	

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A SOBRE LAS PROPUESTAS DE ACUERDO CONTENIDAS EN LOS PUNTOS 3 Y 4 DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE 15 DE JUNIO DE 2020

En Barcelona, a 8 de junio de 2020

1. **PRESENTACION**

2. **CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDO CONTENIDAS EN LOS PUNTOS 3 Y 4 DEL ORDEN DEL IDA DE LA JUNTA.**

3. **PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE.**

4. **PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, INCLUYENDO LA DELEGACIÓN PARA LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

1. PRESENTACION

El presente informe ha sido elaborado y suscrito por el Consejo de Administración de la compañía ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A ("ADVERO" o la "Sociedad"), cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 286, 296, 297, 299 y 506 de la vigente Ley de Sociedades de Capital (LSC), con el fin de explicar a los Sres. Accionistas, los motivos, intereses y características principales de la propuestas de acuerdo incluidas en los puntos 3 y 4 del Orden del Día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, de fecha 15 de junio de 2020.

2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDO CONTENIDAS EN LOS PUNTOS 3 Y 4 DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA.

El motor de crecimiento de ADVERO se centra en la adquisición, principalmente a entidades financieras, de activos inmobiliarios de uso residencial en zonas de renta media en España, para su posterior arrendamiento.

ADVERO cerró 2019 con la incorporación del sexto activo a su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 11,1 millones de euros desde febrero de 2018.

La actual cartera de activos está compuesta por cinco edificios en municipios de influencia de Barcelona (Rubí, Sabadell y Terrassa) y un edificio en el barrio de Tetuán de Madrid, con un total de 95 viviendas bajo gestión. Dichos inmuebles fueron valorados por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. con fecha 31 de diciembre de 2019 por un importe total de 17,9 millones de euros (+61% respecto coste adquisición).

ADVERO financió dicha inversión mediante tres ampliaciones de capital a lo largo de 2018 y 2019, y deuda bancaria, representando esta última el 14% del valor total de sus activos, por debajo del 30% establecido como techo por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Los logros de la Sociedad hasta la fecha han llevado a su Consejo de Administración a dar por concluida la etapa inicial de "prueba de concepto", para empezar a trabajar en una nueva etapa de crecimiento, cuya financiación seguirá contemplando una combinación entre ampliaciones de capital y deuda bancaria, en los límites comentados.

Los acuerdos que se pretenden adoptar bajo los puntos 3 y 4 del orden del día de la Junta tienen por objeto captar recursos, de hasta 10 MILLONES DE EUROS, para proseguir con el desarrollo no orgánico de la Sociedad, a través de la incorporación de nuevos activos inmobiliarios a su cartera.

En consecuencia, la compañía prevé efectuar 2 aumentos de capital:

(i) Un primer aumento de capital que acordaría la Junta de accionistas, bajo el punto 3 de su orden del día, por importe máximo de 7.000.000 (SIETE MILLONES) de euros (nominal más prima de emisión), con reconocimiento del derecho de suscripción preferente a los actuales accionistas. No obstante, a la presente fecha, existe interés por parte de determinados inversores, no accionistas actuales de la compañía, para suscribir acciones de nueva emisión en el Aumento de Capital que se somete a la Junta, por importe máximo de 3.000.000 (TRES MILLONES) de euros, para el supuesto que los accionistas de la compañía renunciaran a ejercer su derecho de suscripción preferente o ejerciéndolo, quedaran acciones sin suscribir. En tales supuestos, la Junta o el Consejo de Administración podrá asignar las acciones no suscritas a los inversores que han presentado dichos compromisos vinculantes de suscripción.

(ii) Un segundo aumento de capital que adoptaría el Consejo de Administración autorizado por la Junta. Para ello la Junta, al amparo del artículo 297.1.b) delegará en el consejo de administración, bajo el punto 4 del orden del día, la facultad de aumentar el capital social, con posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente, hasta la mitad de la cifra de capital social en el momento de la autorización, de forma que, conjuntamente con la primera ampliación de capital, se pueda alcanzar un total de 10.000.000 (DIEZ MILLONES) de euros. La cifra de capital social en el momento de la autorización incluirá el importe de capital social suscrito en la ampliación de capital que, en su caso, la Junta haya aprobado bajo el punto 3 del orden del día.

<u>Justificación de la propuesta de delegación de la facultad de aumentar capital y de excluir el derecho de suscripción preferente, del punto 4 del orden del dia de la Junta:</u>

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital proporciona un mecanismo para que la Junta General de accionistas delegue en su órgano de administración la facultad de ampliar el capital social, dentro de los límites legales y en los términos que resulten acordados, sin necesidad de previa consulta a la Junta General de accionistas. En concreto, el citado precepto legal establece que la Junta General de accionistas, con los requisitos

establecidos para la modificación de estatutos, puede delegar en los administradores la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la Junta General de accionistas. Estos aumentos no pueden ser superiores en ningún caso a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización y deben realizarse mediante aportaciones dinerarias, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde el acuerdo de la Junta General de accionistas.

El Consejo de Administración considera conveniente disponer del instrumento que la normativa autoriza, con el fin de que la Sociedad pueda dotarse de los recursos propios que fuesen necesarios y poder responder de manera rápida y eficaz a las necesidades y oportunidades que puedan plantearse en cada momento como medio de financiación de las necesidades de la Sociedad. Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que la delegación a su favor de la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta el máximo permitido por la Ley de Sociedades de Capital (la mitad del capital social en el momento de dicha delegación), sin previa consulta a la Junta General de accionistas, es un mecanismo adecuado y flexible para que, en cada momento y de una manera ágil y eficaz, la Sociedad pueda adecuar sus recursos propios a las necesidades adicionales que puedan surgir.

Adicionalmente, y según permite el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de sociedades cotizadas, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b), puede atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, si bien, a tales efectos, deberá constar dicha propuesta de exclusión en la convocatoria a la Junta General correspondiente, poniéndose a disposición de los accionistas un informe de los administradores en el que se justifique la propuesta. En este sentido, se informa que la delegación al Consejo de Administración para ampliar capital contenida en la propuesta a la que este informe se refiere también incluye, conforme a lo permitido por el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la atribución a los administradores de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del propio artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración estima que esta facultad adicional, que amplía notablemente el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la simple delegación de la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 297.1.b) LSC, se justifica por la flexibilidad y agilidad con las que, en ocasiones, resulta necesario actuar en los

mercados financieros actuales a fin de poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables. Además, la supresión del derecho de suscripción preferente permite normalmente un abaratamiento relativo de los costes asociados a la operación (incluyendo, especialmente, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente, y tiene al mismo tiempo un menor efecto de distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos. Asimismo, la exclusión puede ser necesaria cuando la captación de los recursos financieros se pretende realizar en los mercados internacionales o mediante el empleo de técnicas de prospección de la demanda o bookbuilding. En cualquier caso, se deja constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con respeto a las exigencias legales. Si, en uso de las referidas facultades, el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una concreta ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 506.3 LSC. Ambos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación, de conformidad con lo establecido en el artículo 506.4 de dicha Ley.

3. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE.

PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

El Consejo de Administración propone a la Junta de accionistas que adopte el siguiente acuerdo:

" a) **Aumento de capital**. Aumentar el capital social por un importe máximo total (nominal más prima de emisión) de 7.000.000 (SIETE MILLONES) de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 823.529 nuevas acciones

ordinarias, de la misma clase y serie y con idénticos derechos y obligaciones que las actualmente en circulación, de 5,00 (CINCO) euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 3,50 (TRES CON CINCUENTA) euros por acción, siendo el tipo de emisión igual a 8,50 euros por acción (OCHO CON CINCUENTA). El importe máximo del aumento de capital nominal será de 4.117.645 (CUATRO MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO) euros. Las acciones de nueva emisión se desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegar, en su caso, en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas, en su caso, en el plazo o plazos de suscripción que puedan establecerse.

*b) **Destinatarios del aumento de capital:*** El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas.

No obstante lo anterior, se hace constar que en el marco de una prospección de la demanda en base a información pública sobre la Sociedad, ésta ha recibido interés de suscripción de acciones por parte de inversores, no accionistas actuales de la compañía, por un importe de hasta 3.000.000 (TRES MILLONES) de euros. Por tanto, en caso de que una vez finalizados aquellos periodos destinados a accionistas y demás titulares de derecho de suscripción preferente (Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Adicional) existieran nuevas acciones remanentes sin suscribir, el Consejo de Administración podrá asignar dichas acciones en un Periodo de Asignación Discrecional a los inversores que han presentado compromisos de suscripción.

Asimismo, en el supuesto que a la fecha de celebración de la Junta la totalidad de los accionistas renunciaran al ejercicio de su derecho de suscripción preferente, la Junta o el Consejo de Administración podrá asignar la totalidad de las acciones emitidas a los inversores que han presentado compromisos de suscripción, en cuyo caso no procederá la apertura del Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Adicional.

*c) **Tipo de emisión;*** Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 5,00 (CINCO) euros más una prima de emisión de 3,50 (TRES CON CINCUENTA) euros, por lo que el tipo de emisión será de 8,50 (OCHO CON CINCUENTA) euros por acción.

d) Plazo máximo de ejecución: En caso de que la Junta no ejecutara el aumento de capital social, el plazo máximo para que el Consejo de Administración señale la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo será de 4 meses a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General, transcurrido el cual sin que el Consejo de Administración haya acordado su ejecución, quedará sin valor ni efecto alguno.

e) Representación de las nuevas acciones: Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable está atribuido a la Compañía de Gestión de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

f) Derechos de las nuevas acciones: Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

g) Derecho de suscripción preferente: Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente. Cada acción de la compañía dará lugar a un derecho de suscripción preferente, delegándose en el Consejo de Administración la facultad para fijar la ecuación de canje para el ejercicio del citado derecho y para proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones que se emitan mantenga la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, y negociables por tanto en el Mercado Alternativo

Bursátil (MAB) en el que cotizan las acciones de la Sociedad y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

La suscripción de la emisión se realizará en uno o varios periodos sucesivos de suscripción. El Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración de un mes iniciándose el día siguiente al de la fecha de publicación del aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), pudiendo el Consejo de Administración fijar un Periodo de Suscripción Preferente más largo si las circunstancias lo aconsejan en el momento de ejecución del aumento de capital. Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer períodos de suscripción sucesivos. En ese caso, para el supuesto que decidiera acordar un periodo de adjudicación discrecional, se deberá prever un periodo previo de adjudicación adicional de acciones a favor de los accionistas o inversores que hubieren solicitado dichas acciones en el Periodo de Suscripción Preferente en las condiciones que determine el Consejo de Administración.

En este sentido, tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad ha recibido interés de inversión por parte de inversores, no accionistas actuales de la compañía, por un importe de hasta 3.000.000 (TRES MILLONES) de euros. Por tanto, en caso de que una vez finalizados los periodos de suscripción preferente (Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Discrecional) existieran nuevas acciones remanentes sin suscribir, el Consejo de Administración podrá asignar dichas acciones a los inversores que han presentado compromisos de suscripción.

Asimismo, en el supuesto que a la fecha de celebración de la Junta la totalidad de los accionistas renunciaran al ejercicio de su derecho de suscripción preferente, la Junta o el Consejo de Administración podrá asignar la totalidad de las acciones emitidas a los inversores que han presentado compromisos de suscripción, en un periodo de Asignación Discrecional que fijará la Junta o el Consejo de Administración, en cuyo caso no procederá la apertura del Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Adicional.

El desembolso de las acciones suscritas se efectuará en el plazo máximo de 5 días desde el momento de la suscripción, mediante aportación dineraria.

h) Suscripción incompleta. Se prevé expresamente, según lo establecido en el artículo 311 de la LSC, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, el aumento de capital social se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas,

quedando sin efecto en cuanto al resto. Se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de poder acordar la suscripción incompleta.

i) Admisión a negociación. Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en los mercados en los que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE). Adicionalmente, se solicitará la admisión a negociación de los derechos de suscripción preferente en los mercados en los que coticen las acciones de la Sociedad en el momento de la ejecución del presente acuerdo.

j) Modificación del artículo quinto de los estatutos sociales. Como consecuencia de dicho aumento de capital social, se propone facultar al Consejo de Administración para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales, a fin de adaptarlo a la realidad del capital social que resulte tras la suscripción de las acciones que finalmente se emitan.

K) Delegación de facultades. Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en los órganos y personas aquí detalladas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, en uno o varios consejeros y en el Secretario, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

(i) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, señalar la fecha en la cual la ampliación de capital aprobada en este acuerdo deba llevarse a efecto en los términos acordados por la Junta General, así como de poner en circulación las acciones representativas del aumento acordado, fijando los términos y las condiciones del mismo en todo lo no previsto en este acuerdo.

(ii) determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos.

(iii) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del plazo de duración del Periodo de

Suscripción Preferente y, en su caso, fijar la duración de los períodos de adjudicación adicional y discrecional, pudiendo declarar el cierre anticipado del periodo de colocación.

(iv) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante las autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, el Folleto Informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, y normativa aplicable; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, IBERCLEAR, MAB, las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.

(v) Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del aumento, incluyendo el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y aseguramiento que pudieran ser procedentes.

(vi) Declarar ejecutado el aumento de capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.

(vii) Solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas y cualesquiera otros mercados en los que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

viii) Elevar a púbico el presente aumento de capital, y otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones y su admisión a negociación objeto del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita,

impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV/MAB o cualesquiera otros.

4. PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, INCLUYENDO LA DELEGACIÓN PARA LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

Con base en lo expuesto en el punto 2 de este Informe, el texto íntegro de la propuesta de delegación que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas de la Sociedad es el siguiente:

Se propone a la Junta General de Accionistas facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda acordar un aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, y en cualquier momento, en el plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la Junta que acuerde esta delegación, en la cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida, hasta una cifra máxima equivalente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, de forma que, conjuntamente con la primera ampliación de capital, se pueda alcanzar un total de 10.000.000 (DIEZ MILLONES) de euros (capital y prima de emisión). La cifra de capital social en el momento de la autorización incluirá el importe de capital social suscrito en la ampliación de capital que la Junta ha aprobado bajo el punto 3 anterior. El contravalor de las nuevas acciones consistirá en aportaciones dinerarias, quedando facultado el Consejo para fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas, en su caso, en el plazo o plazos de suscripción preferente que puedan establecerse y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente respecto de todas o cualesquiera de las emisiones que acordare realizar en virtud de la presente autorización, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, y con sujeción a lo dispuesto en el citado artículo 506.

Como consecuencia de dicho aumento de capital social, en su caso, se propone facultar al Consejo de Administración para dar una nueva redacción al artículo 5ºde los Estatutos Sociales, a fin de adaptarlo a la realidad del capital social que resulte tras la suscripción de las acciones que finalmente se emitan. El Consejo de Administración estará igualmente autorizado para delegar a favor del Consejero o Consejeros que se estime conveniente, las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

En el supuesto que la emisión o emisiones no fueran suscritas en su totalidad, el capital quedará aumentado en el importe efectivamente suscrito.

Igualmente, se propone facultar al Consejo de Administración para llevar a cabo los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la Ley de Sociedades de Capital, Ley del Mercado de Valores y disposiciones concordantes para la emisión pública de valores, así como para solicitar la admisión a negociación de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación en cualesquiera mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, así como para llevar a cabo los trámites y actuaciones necesarios o meramente convenientes para la admisión a negociación de las acciones ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

Delegación para la ejecución y formalización del presente acuerdo Asimismo, facultar tan ampliamente como en Derecho sea necesario al Presidente del Consejo de Administración, la entidad **Riuaran, S.L.** representada por D. Pablo Corbera Elizalde y a D. Alex Vives Roura Secretario no Consejero, así como a la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, realice cuantas actuaciones sean precisas y otorguen y formalicen cuantos documentos y contratos, públicos o privados, resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos anteriores en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, concretar los acuerdos adoptados; igualmente, subsanen los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, todo ello en los términos más amplios posibles.

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, cuyos nombres se hacen constar más abajo, suscriben y refrendan con su firma el presente informe.

Riuaran, S.L.
representada por D. Pablo Corbera Elizalde

Adequita Capital Limited
representada por Dª. Gloria Folch Ramos

D. Jordi Vera Suñé

Parwing, S.L.
representada por D. Jordi Adsarà Grau,

Rimevi, S.L.
representada por Dª. Gemma Mestre Ribot

Reig Jofre Investments, S.L.
representada por D. Alejandro García Reig

Ciganga, S.L
representado por D. Gabriel Roig

Solcorbi 2013, S.L.U
representada por D. Carlos Corbera Elizalde

D. Aureli Mas i Raldiris,