DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN

BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A

Diciembre de 2021

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (en adelante, la "**Circular 2/2020**"), sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth (en adelante, el "**Mercado**" o "**BME Growth**") de BME MTF Equity y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el Mercado de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth 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 BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra 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 de BME MTF Equity 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. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

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 BME Growth, actuando en tal condición respecto a Advero Properties, SOCIMI, S.A. - entidad que ha decidido solicitar la incorporación al segmento BME Growth de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital - y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, "**Circular 4/2020** ").

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 2/2020.

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. 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. 6

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 6

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, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios. 6

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. 7

2.3 Información financiera. 8

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. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor. 8

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento. 11

2.6 Declaración sobre el capital circulante. 12

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación. 13

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 17

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y 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. 17

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. 18

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. 18

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. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación. 19

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 segmento BME Growth. 19

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 20

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 21

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. 21

5.2 Declaración e informe de tercero emitido en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora. 21

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado. 21

ANEXO I: Acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas de 20 de diciembre de 2021 en relación con la propuesta de aumento de capital

ANEXO II: Revisión limitada de auditoría correspondiente a los estados financieros intermedios desde enero 2021 hasta 30 de junio de 2021

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 BME Growth, 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 entonces vigente Circular 2/2018, de 24 de julio, 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, actual Circular 1/2020 (en adelante, "**Circular 1/2020**").

Adicionalmente, con fecha 15 de julio de 2020 ADVERO publicó un Documento de Ampliación Reducido ("**DAR**") de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la entonces vigente Circular 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (actualmente Circular 2/2020).

El mencionado DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad https://adveroproperties.com/es/inversores/informacion-general/#documento-informativo-de-incorporacion-al-mercado-diim así como en la página web del BME Growth https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/Otros/2019/11/05448_Folleto_20191106.pdf donde además se puede encontrar la información financiera, hechos relevantes, información privilegiada y otra información relevante 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. 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. Alexandre Grau Bedós, en representación de Grau, S.A.; D. Maxim Soloshchanskiy; 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 Extraordinaria de Accionistas (en adelante "**la Junta de Accionistas**") celebrada en fecha 20 de diciembre de 2021, con carácter universal, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

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 vivienda de alquiler en zonas de renta media en España, tras el cambio socioeconómico 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 incorporadas a negociación en el BME Growth 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 de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la "**Ley de SOCIMIs**"), es el siguiente:

"Artículo 2°. - Objeto Social

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

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

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

2. 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, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Destino de los fondos obtenidos en la ampliación de capital

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 en las periferias de las principales ciudades en España o en sus barrios secundarios.

ADVERO no tiene obligaciones vinculantes de adquisición de activos con terceras partes, y basa su estrategia de crecimiento en una generación paulatina de recursos financieros, mediante la combinación de ampliaciones de capital y deuda bancaria.

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.

Finalidad de la ampliación de capital

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta de Accionistas celebrada el 20 de diciembre de 2021 donde se aprobó, entre otros, un aumento de capital social en 1.111.112 acciones, por un importe efectivo total de 10.000.008 de euros (5.555.560 € de nominal y 4.444.448 € de prima de emisión), con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y modificación del artículo 5 de los Estatutos sociales.

Como consecuencia de lo anterior se aumentó el capital social en la cifra de 5.555.560 de euros de valor nominal, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.111.112 nuevas acciones ("las Nuevas Acciones"), numeradas correlativamente del número 2.426.374 a la número 3.537.485 ambas inclusive, de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, con una prima de emisión de 4,00 euros cada una de ellas, que conjuntamente asciende a 4.444.448 euros.

De esta manera, el capital social quedó fijado en 17.687.425,00 euros, representado por 3.537.485 acciones.

Concurriendo la totalidad de los Sres. Accionistas, éstos renunciaron en lo menester y expresamente a su derecho de suscripción preferente por la parte de la emisión que éstos no suscriben.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, "**Circular 3/2020**"), toda la información privilegiada y otra información relevante desde la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO en el BME Growth 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 de BME Growth:

(https://www.bmegrowth.es/esp/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 3/2020, 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 1.1., 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 de BME Growth.

La Sociedad publicó el día 30 de octubre de 2021 las cuentas intermedias correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021. Dichos estados financieros semestrales fueron revisados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), quien emitió un informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

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. Se adjuntan como Anexo II al presente Documento de Ampliación estos estados financieros semestrales sujetos a revisión limitada por parte de PwC.

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. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a la revisión limitada de los estados financieros intermedios para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, en cuya nota de resultados se incluye también la evolución de la compañía hasta el cierre de septiembre de 2021. Todo ello fue puesto a disposición del Mercado el pasado 30 de octubre de 2021 y está disponible en la web de BME Growth y de la propia Compañía, así como en el Anexo II del presente Documento.

Sobre los resultados a 30 de septiembre de 2021:

(en euros)	9M 2021	9M 2020	*Evol*
Importe neto de la cifra de negocio	**610,885**	**438,059**	*39%*
Gastos operativos	-526,199	-382,394	
% ingresos	*86%*	*87%*	
Otros resultados	10,670	4,325	
EBITDA	**95,356**	**59,991**	*59%*
	16%	*14%*	
Amortización del inmovilizado	-139,692	-86,968	
EBIT	**-44,336**	**-26,978**	*64%*
Resultado financiero	**-2,928**	**-78,442**	*-96%*
Resultado neto	**-47,265**	**-105,420**	*-55%*
Flujo de caja operativo	*92,427*	*-18,452*	

* Resultados no sujetos a auditoría ni a revisión limitada

En el acumulado de los primeros nueve meses del año, la cifra de negocios se situó en 610.885 euros, un crecimiento del 39% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Los meses de enero a septiembre de 2021 recogen la totalidad de los ingresos por los 10 activos en explotación durante el periodo, mientras que la cifra de negocios del mismo periodo de 2020 incorporaba únicamente cinco activos. El último activo adquirido el 13 de septiembre de 2021 en Martorell no devenga rentas hasta el mes de octubre de 2021.

Mantenimiento de los gastos operativos, que descendieron del 87% sobre la cifra de negocios en septiembre de 2020 al 86% a cierre de septiembre de 2021, por el carácter fijo de los gastos corporativos a pesar de la incorporación de nuevos activos en el tercer trimestre de 2021. Ello ocasionó una mejora significativa del EBITDA a cierre de septiembre, con un incremento del 59% frente al mismo periodo del ejercicio anterior A 30 de septiembre de 2021 el margen del EBITDA sobre los ingresos se situó en el 16%, frente al 14% en el mismo período del ejercicio anterior.

Los gastos de explotación a cierre de septiembre se distribuyeron como sigue (cifras no auditadas ni revisadas por el auditor):

	30/09/2021
Reparaciones y conservación	108,613
Servicios profesionales independientes	313,136
Primas de seguros	8,832
Publicidad, propaganda y RRPP	12,015
Suministros	29,936
Tributos	41,535
Sueldos y Salarios	11,532
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	600
Total	**526,199**

La estructura operativa de ADVERO está totalmente externalizada, a excepción de la figura de Property Manager. Los costes de dicha estructura se recogen bajo el epígrafe "Servicios Profesionales Independientes" en la cuenta de pérdidas y ganancias e incluyen, principalmente, los honorarios de la sociedad gestora (130.000 €), los honorarios por la comercialización de las viviendas en alquiler (63.000 €), los costes vinculados a la condición de sociedad cotizada (64.000 €) y los honorarios por la gestión contable y fiscal de la sociedad (30.000 €).

La partida de amortizaciones se incrementa por la incorporación de nuevos activos en cartera. Esta partida no implica salida de caja, pero afecta significativamente el resultado neto del ejercicio, según normativa del plan general de contabilidad español (a diferencia de la normativa contable internacional). A pesar del significativo incremento en las amortizaciones, la positiva evolución operativa del negocio permite situar el resultado neto en los mejores niveles de los periodos analizados (-47.265 euros a cierre de septiembre de 2021, frente a -105.420 euros a cierre del mismo periodo del ejercicio anterior).

La positiva evolución operativa, unida al nulo efecto sobre la caja de la partida de amortizaciones, permitió a ADVERO cerrar septiembre de 2021 con una generación de caja neta (obtenido tras deducir las amortizaciones del resultado neto del ejercicio) de 92.427 euros, frente al flujo de caja negativo en 2020 por el todavía reducido tamaño de la cartera en explotación.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente

ADVERO cerró el tercer trimestre de 2021 con un patrimonio neto de 15,2 millones de euros, frente a 15,2 millones de euros el 31 de diciembre de 2020, una posición de tesorería de 3,6 millones de euros (vs 3,3 millones de euros a cierre de 31 de diciembre de 2020) y una deuda financiera bruta de 8,8 millones de euros.

A 30 de septiembre de 2021, la Compañía tenía contraída una deuda viva con entidades de crédito por un importe total de 8,75 millones de euros, provenientes de cuatro créditos hipotecarios a tipo de interés fijo medio de 1,93% y vencimiento medio a 15,6 años, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios. Asimismo, ADVERO contaba con una posición de caja de 3,64 millones de euros, lo cual situaba su deuda financiera neta en 5,11 millones de euros, un 18% del valor de su cartera inmobiliaria, y todavía por debajo del 30% del valor bruto de los activos (GAV) fijado como objetivo.

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 septiembre de 2021 en el 18%.

Descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

ADVERO financia su crecimiento mediante la combinación de ampliaciones de capital y deuda bancaria, con una limitación de esta última de un 30% sobre el valor de su cartera (GAV).

Tras el cierre sujeto a revisión limitada de 30 de junio de 2021, ADVERO ha contraído financiación bancaria por importe de 5 millones de euros, a través de créditos con garantías hipotecarias sobre activos en cartera, a una duración media de 16 años y un tipo de interés fijo medio del 1,90%

Nuevas incorporaciones a la cartera de activos

Desde el cierre, sujeto a revisión limitada, con fecha 30 de junio de 2021, ADVERO adquirió el 8 de julio de 2021, ya en explotación en régimen de alquiler, el segundo activo en Málaga, en el barrio de La Trinidad.

Asimismo, el 13 de septiembre de 2021, la Sociedad adquirió un activo situado en el municipio de Martorell (Barcelona), también totalmente arrendado. Esta adquisición completa la cartera actual de la compañía, con un total de once edificios, que se identifican a continuación:

- 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
- Plátano, 9 - 28029 Madrid
- Teresa Maroto, 15 – 28053 Madrid
- Puerto de Tarancón, 39-47 – 28038 Madrid
- Avenida de Fátima, 20 – 29009 Málaga
- Calle Sevilla, 26 – 29009 Málaga
- Carretera Piera, 36-38, 08760 Martorell, Barcelona

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 BME Growth 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.

Las previsiones publicadas en el DIIM correspondientes al ejercicio 2021, junto con el grado de cumplimiento de la información financiera de la Sociedad a 30 de junio de 2021 y 30 de septiembre de 2021, fueron publicadas el 30 de octubre de 2021 junto con los estados financieros auditados del primer semestre de 2021, incorporadas en el Anexo II del presente Documento, y resumidas a continuación:

(en euros)	2021 DIIM	1S 2021*	9M 2021**	*Cumpl ****
Importe neto de la cifra de negocio	**975,852**	**370,322**	**610,885**	*63%*
Gastos operativos	-505,803	-343,295	-526,199	
Otros resultados	0	9,459	10,670	
EBITDA	**470,049**	**36,487**	**95,356**	*20%*
Amortización del inmovilizado	-192,141	-88,805	-139,692	
EBIT	**277,908**	**-52,318**	**-44,336**	*-16%*
Resultado financiero	**-137,500**	**5,068**	**-2,928**	*2%*
Resultado neto	**140,408**	**-47,251**	**-47,265**	*-34%*

* Cifras sujetas a revisión limitada por parte del auditor.
** Cifras no sujetas a revisión limitada por parte del auditor.
*** Grado de cumplimiento a cierre de septiembre de 2021

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

Dichas proyecciones a tres años estimaban la incorporación de tres activos en explotación tras la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO al Mercado: un primero en diciembre de 2019, otro en febrero de 2020 y un tercero en abril de 2020. Cumpliendo con dichas estimaciones, ADVERO adquirió el primero de estos inmuebles en diciembre de 2019 (c/ Plátano, en Madrid). Sin embargo, contrariamente a lo previsto, se adquirió un activo por finalizar, cuyo proyecto concluyó a finales del primer trimestre de 2021. Respecto a los otros dos activos que se proyectó que la Compañía podía adquirir en el primer semestre de 2020, se estaba ultimando su incorporación en el mes de marzo, que quedó pospuesta por el estado de excepción decretado por COVID-19. Finalmente, la compañía pudo formalizar una nueva adquisición los últimos días de junio de 2020 (c/ Teresa Maroto, en Madrid) y la tercera en el mes de octubre de 2020 (c/ Puerto de Tarancón, en Madrid). Ambos inmuebles eran obras de reciente finalización, no comercializadas en régimen de alquiler hasta la fecha. El DIIM no recogía adquisiciones adicionales a las mencionadas, financiadas mediante nuevas ampliaciones de capital o deuda bancaria, como sí ha sido el caso: tras la compra de activos estimada en el DIIM, ADVERO ha adquirido en 2021 tres nuevos activos, dos de ellos en Málaga y el último en Martorell (Barcelona), situando el número de activos en cartera en 11 frente a los 8 proyectados inicialmente en el DIIM.

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

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

En este sentido, la Compañía estima finalizar el ejercicio 2021 con una cifra de negocios en torno a los 846.000 euros, un 87% respecto a la cifra incluida en el DIIM y un resultado neto negativo de 55.000 euros por la incorporación de nuevos activos en condiciones de ocupación y calendario distintos a los recogidos en el DIIM, y el incremento de la partida de amortizaciones por una mayor cartera inmobiliaria de la prevista inicialmente en el DIIM. Sin embargo, la Compañía estima cerrar el ejercicio con una generación de caja positiva de 139.000 euros.

En los datos proforma a año completo, en un escenario sin nuevas adquisiciones, la actual cartera de ADVERO situaría su cifra de negocios en 1,3 millones de euros, el resultado neto en 0.26 millones de euros y la generación de caja en 0,58 millones de euros. Y ello sin tener en cuenta la capacidad de crecimiento vía nuevas adquisiciones mediante los recursos financieros disponibles en la compañía anteriores a la ampliación de capital objeto de este DAR.

Asimismo, es importante recordar que, al contrario de lo establecido en la normativa contable internacional (IFRS), la normativa de contabilidad en España (PGC) no traslada a la cuenta de explotación la generación o pérdida de valor de la cartera inmobiliaria, que se materializa en el NAV por acción de la cartera (fundamentado en el valor de los activos establecido por una valorador independiente). Así, el NAV por acción de la cartera de ADVERO se situó a cierre del ejercicio 2020 en 8,62 euros, mientras que a la fecha de este DAR se situaría en 9,30 euros, un incremento del 7,9%.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, después de haber efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar

a cabo su actividad durante los doce meses siguientes a la fecha de publicación del Documento de Ampliación.

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 y el DAR de julio de 2020, 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, el DAR de julio de 2020 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 adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

A pesar de la fortaleza de la demanda de vivienda de alquiler asequible, y de la falta de oferta para atender dicha demanda, 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 30 de septiembre de 2021, ADVERO no contaba con ningún inquilino relevante a efecto de rentas, puesto que el arrendatario con mayor renta de alquiler representaba únicamente un 1% de la facturación total de la Sociedad y los cinco inquilinos con mayor facturación representaban el 4,5%.

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.

(iii) Nivel de endeudamiento

A 30 de septiembre de 2021, la Compañía tenía contraída una deuda viva con entidades de crédito por un importe total de 8,75 millones de euros, provenientes de cuatro créditos hipotecarios a tipo de interés fijo medio de 1,93% y vencimiento medio a 15,6 años, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios. Asimismo, ADVERO contaba con una posición de caja de 3,64 millones de euros, lo cual situaba su deuda financiera neta en 5,11 millones de euros, un 18% del valor de su cartera inmobiliaria, y todavía por debajo del 30% del valor bruto de los activos (GAV) fijado como objetivo.

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

(iv) 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 BME Growth de dichas nuevas 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.

Las actualizaciones del NAV por acción que publica la Compañía con carácter periódico incorporan en todo momento el efecto de la dilución producido por los warrants devengados hasta la fecha.

(v) 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 directa a 30 de septiembre de 2021 del 0,49% 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 1,24% 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.

(vi) 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.

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

Efecto de Covid-19 sobre el negocio

En un ejercicio especialmente marcado por la pandemia de Covid-19 y las medidas tomadas por el Gobierno de España para su combate, ADVERO manifiesta no haber tenido ningún impacto relevante en sus resultados por dichas circunstancias extraordinarias.

Desde el inicio de la pandemia de Covid-19 y el estado de alarma decretado por el Gobierno, el impacto que ésta ha tenido sobre los ingresos de la Sociedad puede considerarse bajo, habida cuenta de los siguientes datos: Entre los meses de abril a diciembre del año 2020, la Sociedad gestionó algunas peticiones de residentes que solicitaron un aplazamiento temporal de parte del alquiler. Ninguno de los arrendatarios dejó de abonar el 100% del alquiler, y se trató únicamente de aplazamientos parciales. Estas situaciones puntuales afectaron a un máximo de 9 arrendatarios de un total de 110, por un importe total aplazado de 11.288 euros entre los meses abril y diciembre de 2020. Tomando las rentas del mes de febrero de 2020 normalizadas para los meses de abril a diciembre de 2020, estos aplazamientos representaban el 2,7% de las rentas esperadas en estos ocho meses.

Entre los meses de enero a junio del año 2021, la Sociedad gestionó algunas peticiones de residentes que solicitaron un aplazamiento temporal de parte del alquiler. Ninguno de los arrendatarios dejó de abonar el 100% del alquiler, y se trató únicamente de aplazamientos parciales. Estas situaciones puntuales afectaron a un máximo de 2 arrendatarios de un total de 129, por un importe total aplazado de 1.950 euros entre los meses enero y junio de 2021. Tomando las rentas del mes de junio de 2021 normalizadas para los meses de enero a junio de 2021, estos aplazamientos representaban el 0,3% de las rentas esperadas en estos seis meses.

A la fecha de este DAR la totalidad de los pagos aplazados han sido atendidos por los residentes que los solicitaron.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y 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.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital que se recoge en el presente Documento de Ampliación, asciende a 12.131.865 euros representado por 2.426.373 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.

Importe de la emisión y acciones de nueva emisión

La Junta Universal de Accionistas de Advero acordó, en su sesión celebrada el 20 de diciembre de 2021, entre otros puntos del orden del día, un aumento de capital social en 1.111.112 acciones, por un importe efectivo total de 10.000.008 de euros (5.555.560 € de nominal y 4.444.448 de prima de emisión), con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y modificación del artículo 5 de los Estatutos sociales.

Como consecuencia de lo anterior se aumenta el capital social en la cifra de 5.555.560 de euros de nominal, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.111.112 nuevas acciones ("las Acciones Nuevas"), numeradas correlativamente del número 2.426.374 a la número 3.537.485 ambas inclusive, de 5,00 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 emisión de 4,00 euros cada una de ellas, que conjuntamente asciende a 4.444.448 euros.

De esta manera, el capital social queda fijado en 17.687.425,00 euros, representado por 3.537.485 acciones.

Concurriendo la totalidad de los Sres. Accionistas, éstos renunciaron en lo menester y expresamente a su derecho de suscripción preferente por la parte de la emisión que éstos no suscriben.

Las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación.

Las Acciones Nuevas son nominativas, estarán 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

Todas las Acciones Nuevas se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas. Por lo tanto, el capital social de la Sociedad resultante tras la ampliación de capital asciende a 17.687.425,00 euros, compuesto por 3.537.485 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 20 de diciembre de 2021, solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Nuevas Acciones estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones serán incorporadas al mercado 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.

Concurriendo la totalidad de los Sres. Accionistas, éstos renunciaron en lo menester y expresamente a su derecho de suscripción preferente por la parte de la emisión que éstos no suscriben.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Los siguientes accionistas principales y/o administradores de la Sociedad (incluyendo sus representantes legales en caso de administradores personas jurídicas), representantes del 25,21% del capital social, han acudido a la ampliación de capital, por un importe total de 2.544.192 euros, según el siguiente detalle:

Accionista	Administrador	% Pre AC	Importe suscrito	Nº de acciones	% Post AC
Reig Jofre Investments, S.L.	Sí	6,04%	272.997 €	30.333	5,00%
Ciganga, S.L.	Sí	6,02%	961.713 €	106.857	7,15%
Riuaran, S.L.	Sí	5,81%	324.999 €	36.111	5,00%
Grau S.A.	Sí	5,78%	635.112 €	70.568	5,96%
Adequita Capital Ltd	Sí	0,49%	264.375	29.375	1,17%
D. Jordi Adsara Grau	Representante de Parwing S.L.	0,97%	84.996 €	9.444	0,93%
		25,11%	**2.544.192 €**	**282.688**	**25,21%**

Como consecuencia, la base accionarial de ADVERO quedará conformada de la siguiente manera:

Accionista	%
Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos, Mutualidad de Previsión Social, S.L.	18,85%
Jorge Vera Suñé	9,68%
Ciganga, S.L.	7,15%
Parwing, S.L.	6,47%
Rimevi, S.L.	6,02%
Grau, S.A.	5,96%
Riuaran, S.L.	5,00%
Reig Jofre Investments, S.L.	5,00%
Capital flotante*	35,43%
Autocartera	0,44%

(*) Conforman el free float 51 accionistas

Diecisiete (17) accionistas existentes de la Compañía han suscrito 392.887 nuevas acciones, por importe total (nominal más prima de emisión) de 3.535.983 euros, mientras que doce (12) nuevos accionistas han suscrito 718.225 nuevas acciones, por importe total de 6.464.024 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. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, 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 Nuevas Acciones procedentes de la ampliación de capital son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, estarán 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 Nuevas Acciones 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 segmento BME Growth.

Las Nuevas Acciones 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

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

El Emisor designó en fecha 1 de julio de 2019 a Solventis, A.V., S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo así con el requisito fijado en la Circular 1/2020. En dicha Circular se establece la obligación de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al BME Growth, 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 4/2020 del Mercado.

Solventis, A.V., S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth) como asesor registrado el 8 de junio de 2008, de acuerdo con los establecido en la Circular 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del BME Growth.

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 BME Growth, 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 Declaración e informe de tercero emitido en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.

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 en el BME Growth, la Sociedad encomienda a Savills Aguirre Newman, S.A.U., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 81 de Madrid, la valoración independiente de su cartera inmobiliaria, cuya revisión más actualizada se realizó con fecha 30 de septiembre de 2020. En el momento de elaboración del presente documento las valoraciones a 31 de diciembre de 2021 se encontraban en fase de preparación.

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

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 o con información suministrada a tal fin:

- Banco Sabadell, S.A., como entidad agente
- Bufete Buigas, S.L., como asesor legal
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. realizó la revisión limitada de los estados financieros del primer semestre de 2021.

ANEXO I

Acuerdo de la Junta Universal de Accionistas en relación con la propuesta de aumento de capital

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 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 20 de diciembre de 2021 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 58,88% del capital social, y representados, accionistas titulares en conjunto representaban el 41,12% 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. - Aumento de capital de la compañía:

1.1. Aumento de capital en 1.111.112 acciones, por un importe de DIEZ MILLONES OCHO EUROS (10.000.008 €), comprendiendo 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.

1.2. […]

SEGUNDO. - […]

TERCERO. - […]

CUARTO. - Delegación de facultades.

QUINTO. - Ruegos y preguntas.

SEXTO. - 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. - Aumento de capital de la compañía:

1.1. Aumento de capital en 1.111.112 acciones, por un importe de DIEZ MILLONES OCHO EUROS (10.000.008 €), comprendiendo 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.

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 CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS [5.555.560.-€] mediante la emisión y puesta en circulación de 1.111.112 nuevas acciones, numeradas correlativamente del número 2.426.374 a la número 3.537.485 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 emisión de 4.-€ cada una de ellas, que conjuntamente asciende a CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS [4.444.448.-€].

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 DIEZ MILLONES OCHO EUROS [10.000.008.- €].

Las nuevas acciones, números 2.426.374 al número 3.537.485 ambos inclusive, de 5.-€ de valor nominal cada una de ellas y con una prima emisión total de 4.444.448.-€.

De esta manera, el capital social quedara fijado en DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS [17.687.425.- €].

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 1.111.112 nuevas acciones emitidas, numeradas correlativamente del número 2.426.374 al número 3.537.485, ambos inclusive, sean íntegramente suscritas y desembolsadas de la siguiente manera:

a) <u>Las acciones números 2.426.374 a la 2.819.260, ambos inclusive, son suscritas por los siguientes accionistas de la Compañía:</u>

1. **"REIG JOFRE INVESTMENTS, S.L."** sociedad de nacionalidad española, domiciliada en calle Gran Capità 6 - 08970 Sant Joan Despí, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 44065, Folio 143, Hoja B-446200, y provista de C.I.F nº B-66115437 suscribe 30.333 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de la 2.426.374 a la 2.456.706 ambas inclusive, mediante el desembolso de 272.997-€ (151.665-€ de capital y 121.332-€ 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. **"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 36,111 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.456.707 a la 2.492.817 ambas inclusive, mediante el desembolso de 324.999-€ (180.555-€ de capital y 144.444-€ 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. **"CIGANGA, S.L."**, sociedad de nacionalidad española, domiciliada en calle 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 106.807 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.492.818 a la 2.599.674 ambas inclusive, mediante el desembolso de 961.713-€ (534.285-€ de capital y 427.428-€ 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. **"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 la Hoja B-23670 Tomo 4477 Folio 21, y provista de C.I.F nº A08026072, suscribe 70.568 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.599.675 a la 2.670.242 ambas inclusive, mediante el desembolso de 635.112-€ (352.840-€ de capital y 282.272-€ 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. **"ADEQUITA CAPITAL LTD."** sociedad de nacionalidad británica, domiciliada en 20 North Audley Street, W1K6LX, London provista de C.I.F nº N8267259C suscribe 29.375 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.670.243 a la 2.699.617 ambas inclusive, mediante el desembolso de 264.375-€ (146.875-€ de capital y 117.500-€ 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.

6. **D. GIACOMO CIAMPOLINI**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, casado, con domicilio en 27 Stockenchurch St - SW6 3TS Londres, Reino Unido, provisto de NIE nº Y6134472H, suscribe 11.111 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.699.618 a la 2.710.728 ambas inclusive, mediante el desembolso de 99.999-€ (55.555-€ de capital y 44.444-€ 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. **"ANSODESA INVERSIONES, S.L".** sociedad de nacionalidad española, domiciliada en calle 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 22.222 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 22.710.729 a la 2.732.950 ambas inclusive, mediante el desembolso de 199.998-€ (111.110-€ de capital y 88.888-€ 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. **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 NIE nº M0820055J suscribe 37.778 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.732.951 a la 2.770.728 ambas inclusive, mediante el desembolso de 340.002-€ (188.890-€ de capital y 151.112-€ 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. JORDI ADSARA GRAU** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en calle Maó, nº 19, 3A 08022 Barcelona provisto de NIF 46132537B suscribe 9.444 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.770.729 a la 2.780.172 ambas inclusive, mediante el desembolso de 84.996-€ (47.220-€ de capital y 37.776-€ 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. **"MODESANT INVEST, S.L**." sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Argentona, calle 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 22.222 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.780.173 a la 2.802.394 ambas inclusive, mediante el desembolso de 199.998-€ (111.110-€ de capital y 88.888-€ 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 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 NIF 46133765C suscribe 3.333 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€)

de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.802.395 a la 2.805.727 ambas inclusive, mediante el desembolso de 29.997-€ (16.665-€ de capital y 13.332-€ 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. **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 provista de NIF 46132536X suscribe 3.333 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.805.728 a la 2.809.060 ambas inclusive, mediante el desembolso de 29.997-€ (16.665-€ de capital y 13.332-€ 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. **D. JOSEP ADSERA MARTÍNEZ** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en 5 Stadium Street, SW10 0PX, London, Reino Unido provisto de NIF 53296546A, suscribe 5.000 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.809.061 a la 2.814.060 ambas inclusive, mediante el desembolso de 45.000-€ (25.000-€ de capital y 20.000-€ 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. XAVIER ADSERA MARTÍNEZ** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en 5 Stadium Street, SW10 0PX, London, Reino Unido provisto de NIF 53296548M, suscribe 1.089 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.814.061 a la 2.815.149 ambas inclusive, mediante el desembolso de 9.801-€ (5.445-€ de capital y 4.356-€ 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. **Dª. Mª DEL CARMEN FELIU GREGORI** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Calle Lluça 24, 1-4, Barcelona provista de NIF 36981094S suscribe 2.222 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.815.150 a la 2.817.371 ambas inclusive, mediante el desembolso de 19.998-€ (11.110-€ de capital y 8.888-€ 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. **D. EMILIO CASTILLO CEBALLOS** de nacionalidad española mayor de edad, con domicilio en Urb. Tronquerías, chalet 13, 39300 Torrelavega, Cantabria provisto de NIF 13881448M que suscribe 1.333 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.817.372 a la 2.818.704 ambas inclusive, mediante el desembolso de 11.997-€ (6.665.-€ de capital y 5.332-€ 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. LUIS FERNANDO SANZ DE GALDEANO ALBIZUA** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio Av. del Talgo, 228, 1º B - 28023 Madrid provisto de NIF 36981094S suscribe 556 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.818.705 a la 2.819.260 ambas inclusive, mediante el desembolso de 5.004-€ (2.780.-€ de capital y 2.224.-€ 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.

b) **<u>El resto de acciones a emitir, números 2.819.261 a la 3.537.485 ambas inclusive, serán suscritas por las siguientes personas y entidades que se convertirán en nuevos accionistas de la Compañía:</u>**

1. **"HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS, ARQUITECTOS TÉCNICOS Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL MPS"** con domicilio social en Avda. de Burgos, 17, - 28036 Madrid y C.I.F. número V-28.306.678, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3695, sección 8, folio 131, hoja M-62064, inscripción 1ª , suscribe 666.669 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 2.819.261 a la 3.485.929 ambas inclusive, mediante el desembolso de 6.000.021-€ (3.333.345-€ de capital y 2.666.676-€ 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. **"MM FAMILY OFFICE SL**." sociedad de nacionalidad andorrana, domiciliada en Baixada del Molí, 15, 1º - Andorra La Vella, con NIF N0079883E e inscrita en el Registro de Sociedades Mercantiles de Andorra, número 19818, libro S-316, folio 181-190, suscribe 8.333 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.485.930 a la 3.494.262 ambas inclusive, mediante el desembolso de 74.997-€ (41.665-€ de capital y 33.332 -€ 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. **"ENZIMA - COMÉRCIO INTERNACIONAL LDA"** sociedad de nacionalidad portuguesa, domiciliada en Rua 31 de Janeiro nº 12 E, 6º andar, porta X - 9050 011 Funchal, Madeira, inscrita en el Conservatória do Registo Comercial e Cartório Notarial Privativos da Zona Franca da Madeira con el número 511115784 y provista del NIE N0059555C, suscribe 8.333 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.494.263 a la 3.502.595 ambas inclusive, mediante el desembolso de 74.997-€ (41.665-€ de capital y 33.332 -€ 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. **"LUXOR TECHNOLOGIES, S.L**." sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Diputación, 238 atico 1º, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la Hoja B-362479 Tomo 40163 Folio 94 y provista de C.I.F nº B64708415 suscribe 5.556 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.502.596 a la 3.508.151 ambas inclusive, mediante el desembolso de 50.004-€ (27.780 -€ de capital y 22.224-€ 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. **"GRUPO LOBE HIGH QUALITY HOMES, S.L**." sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Calle Monasterio Descalzas Reales, 26, Zaragoza, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, en la Hoja Z43.653 Tomo 3508 Folio 186 y provista de C.I.F nº B99146045 suscribe 5.556 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.508.152 a la 3.513.707 ambas inclusive, mediante el desembolso de 50.004-€ (27.780 -€ de capital y 22.224-€ 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. **"TOT SUMA, S.L**." sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Calle Bonavista, 29, Sant Just Desvern, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la Hoja B-463095Tomo 44671Folio 196 y provista de C.I.F nº B66451063 suscribe 5.556 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.513.708 a la 3.519.263 ambas inclusive, mediante el desembolso de 50.004 -€ (27.780-€ de capital y 22.224-€ 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 BUTRAGUEÑO ALARCÓN** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Calle Verónica,12, 1°D - 28014 de Madrid, provisto de NIF 53624034-V suscribe 3.333 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.519.264 a la 3.522.596 ambas inclusive, mediante el desembolso de 29.997 -€ (16.665 -€ de capital y 13.332 -€ 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. **Dª. CAROLINA SANCHEZ GONZALEZ** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Calle Verónica,12, 1°D - 28014 de Madrid, provisto de NIF 48815093-P suscribe 1.111 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.522.597 a la 3.523.707ambas inclusive, mediante el desembolso de 9.999 -€ (5.555 -€ de capital y 4.444 -€ 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. JOSEP Mª MONTANER BELDA** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Carretera Vallderiolf, 6 de Vilanova del Vallès, provisto de NIF 47155635T suscribe 5.556 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una

de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.523.708 a la 3.529.263 ambas inclusive, mediante el desembolso de 50.004 -€ (27.780 -€ de capital y 22.224 -€ 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. ALBERTO GASCÓN GARCÍA** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Paseo Valldaura, 160 5º 1ª, Barcelona provisto de NIF 43539330P suscribe 444 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.529.264 a la 3.529.707 ambas inclusive, mediante el desembolso de 3.996-€ (2.220 -€ de capital y 1.776-€ 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. **Dª. ANA ISABEL CEBOLLADA** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Colonia San Lamberto, 12 de Zaragoza provisto de NIF 17136955T suscribe 2.222 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.529.708 a la 3.531.929 ambas inclusive, mediante el desembolso de 19.998-€ (11.110-€ de capital y 8.888-€ 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. **Dª. REMEDIOS CASAL FRADERA** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Colonia San Lamberto, 12 de Zaragoza provisto de NIF 35052161T suscribe 5.556 nuevas acciones, de CINCO EUROS (5.-€) de valor nominal cada una de ellas y emitidas con una prima de emisión de 4.-€ por acción, numeradas correlativamente de 3.531.930 a la 3.537.485 ambas inclusive, mediante el desembolso de 50.004 -€ (27.780 -€ de capital y 22.224 -€ 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 DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS [17.687.425.- €] y se halla totalmente suscrito y desembolsado. El capital social se halla dividido en TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO (3.537.485) 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 3.537.485 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".

SEGUNDO. - […]

TERCERO. - […]

CUARTO. – 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 a cualquier Consejero con cargo inscrito y al Secretario del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos indistintamente pueda:

a.- 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.

b.- 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/BME Growth o cualesquiera otros.

c.- 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).

d.- Llevar a cabo los actos necesarios con el BME Growth y con IBERCLEAR, así como ante cualquier organismo, para solicitar la admisión a negociación de las acciones que se emitan por la Sociedad

7.- El Acta fue aprobada por unanimidad 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 21 de diciembre de 2021.

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

ANEXO II

Revisión limitada de auditoría correspondiente a los estados financieros intermedios desde enero 2021 hasta 30 de junio de 2021

Advero Properties SOCIMI, S.A.

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

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Advero Properties SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2021, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Advero Properties SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfredo Aguilera Sanz

18 de octubre de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2021 Núm. 20/21/00702

IMPORT COL·LEGIAL: 30,00 EUR

Informe sobre treballs diferents
a l'auditoria de comptes

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

(*) No auditado

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

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

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

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

(*) No Auditado

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	Notas	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021 (*)	1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020(*)
Importe neto de la cifra de negocios	14	369.342	286.935
Otros ingresos de explotación	14	931	184
Gastos de personal	14	(6.154)	-
Otros gastos de explotación	14	(337.152)	(247.443)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	(88.805)	(57.004)
Otros resultados	15	9.462	2.404
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(52.376)**	**(14.924)**
Ingresos financieros		13.948	90
Gastos financieros		(44.519)	(48.369)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	35.696	(969)
RESULTADO FINANCIERO	16	**5.125**	**(49.248)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(47.251)**	**(64.172)**
Impuestos sobre beneficios	12	**-**	**-**
RESULTADO DEL PERIODO		**(47.251)**	**(64.172)**

(*) No Auditado

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021

CONCEPTO	Nota	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021 (*)	1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020 (*)
A) Resultado del período	**10**	**(47.251)**	**(64.172)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		**(47.251)**	**(64.172)**

(*) No Auditado

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2019	**8.146.155**	**853.847**	**8.971**	**(293.444)**	**(195.483)**	**(43.001)**	**29.443**	**64.724**	**25.000**	**8.596.212**
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	**8.146.155**	**853.847**	**8.971**	**(293.444)**	**(195.483)**	**(43.001)**	**29.443**	**64.724**	**25.000**	**8.596.212**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(64.172)**	**-**	**(64.172)**
Operaciones con socios o propietarios	**3.985.710**	**2.789.997**	**-**	**(9.949)**	**57.048**	**-**	**-**	**(51.780)**	**-**	**6.771.026**
Aumentos de capital	3.985.710	2.789.997	-	(13.210)	-	-	-	-	-	6.762.497
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(51.780)	-	(51.780)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	3.261	57.048	-	-	-	-	60.309
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**6.472**	**-**	**-**	**6.472**	**-**	**(12.944)**	**-**	**-**
C) SALDO FINAL AL 30/06/2020 (*)	**12.131.865**	**3.643.844**	**15.443**	**(303.393)**	**(138.435)**	**(36.529)**	**29.443**	**(64.172)**	**25.000**	**15.303.066**

(*) No Auditado

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

	Notas	01/01/2021 a 30/06/2021 (*)	01/01/2020 a 30/06/2020 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del periodo antes de impuestos		**(47.251)**	**(64.172)**
2. Ajustes del resultado		**83.680**	**106.252**
a) Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias (+)	5,6,7	88.805	57.004
d) Imputación de subvenciones (-)		-	-
g) Ingresos financieros (-)	16	(13.948)	(90)
h) Gastos financieros (+)	16	44.519	48.369
i) Diferencias de cambio (+/-)	16	-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	16	(35.696)	969
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	10	-	-
3. Cambios en el capital corriente		**11.368**	**59.625**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(36.471)	13.316
c) Otros activos corrientes (+/-)		(11.481)	(11)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		59.320	46.320
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(44.371)**	**(48.279)**
a) Pago de intereses (-)	16	(44.519)	(48.369)
b) Cobro de dividendos (+)		-	-
c) Cobro de intereses (+)		148	90
e) Otros pagos (cobros)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		**3.426**	**53.426**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos de inversiones (-)		**(2.063.651)**	**(2.783.483)**
b) Inmovilizado intangible	5	-	-
c) Inmovilizado material	6	(55.717)	-
d) Inversiones inmobiliarias	7	(2.004.579)	(2.442.920)
e) Otros activos financieros	9	(3.355)	(340.518)
7. Cobros por desinversiones (+)		**13.800**	**423**
e) Otros activos financieros	9	-	423
g) Otros activos		13.800	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		**(2.049.851)**	**(2.783.015)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**8.544**	**6.822.806**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	-	6.765.758
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	10	8.544	57.048
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(130.120)**	**(142.108)**
a) Emisión		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	11	-	-
5. Otras deudas (+)		-	-
b) Devolución y amortización de		(123.177)	(142.108)
2. Deudas con entidades de crédito (+)	11	(123.177)	(140.487)
5. Otras deudas (-)	11	(6.943)	(1.621)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**-**	**(51.780)**
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		**(121.576)**	**6.628.918**
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12)		(2.168.001)	3.899.329
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	9	3.284.758	2.493.192
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	1.116.757	6.392.521

(*) No Auditado
Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

ÍNDICE

01 - CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, ACTIVIDAD Y GRUPO DE PERTENENCIA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

04 – INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

05 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

06 – INMOVILIZADO MATERIAL

07 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

08 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

09 – ACTIVOS FINANCIEROS

10 - FONDOS PROPIOS

11 - PASIVOS FINANCIEROS

12 - SITUACIÓN FISCAL

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

14 - INGRESOS Y GASTOS

15 - OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

16 - RESULTADO FINANCIERO

17 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18 - RETRIBUCIÓN AL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

19 - OTRAS INFORMACIONES

20 - INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

1.1 Constitución y domicilio

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

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

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

1.2 Actividad

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

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

La Sociedad inició su cotización en bolsa en el BME Growth el 8 de noviembre de 2019.

1.3 Grupo mercantil de pertenencia

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

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

1.4 Moneda funcional y de presentación

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

1.5 Régimen SOCIMI

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

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

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

2. **Obligación de inversión.**

    a. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

b. Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los estados financieros intermedios han sido formulados por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación el 29 de septiembre de 2021. Dicho marco normativo es el siguiente:

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

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

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

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

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del período comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del período, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

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

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

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

2.5 Comparación de la información

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

La mención "período actual" de esta memoria intermedia hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 (1 de enero a 30 de junio) y la mención "período anterior" hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 (1 de enero a 30 de junio). La cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, del período actual recoge las partidas de los 6 primeros meses del año 2021 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2020, por lo que ambos períodos son comparables. El balance intermedio del período actual recoge las partidas hasta el 30 de junio de 2021, mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas hasta el 31 de diciembre de 2020, por lo que ambos períodos son comparables.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

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

2.9 Empresa en funcionamiento

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

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

2.10 Crisis sanitaria COVID-19

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

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

Revisión del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias

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

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

Deudas con entidades de créditos y otros pasivos financieros

Las operaciones de financiación se describen en la nota 11.

Ingresos por arrendamiento

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

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

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

2.11 Nota de Transición

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

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

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

Las principales modificaciones son las siguientes:

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

a) Clasificación y valoración de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Presentación de ampliaciones de Capital.

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

Régimen transitorio y conciliación:

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

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

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

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

3.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Costes por intereses

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

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

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

3.6 Permutas

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

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

3.7 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

3.7.1 Activos financieros

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

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

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

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

a) No sea un derivado y obligue o pueda obligar a recibir una cantidad variable de instrumentos de patrimonio propio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1.2. Valoración inicial

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

3.7.1.3. Valoración posterior

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

3.7.2 Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

3.7.2.1. Valoración inicial

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

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

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

3.7.2.2. Valoración posterior

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

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

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

3.7. 2.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2021 y 2020 la entidad no tiene este tipo de activo en su balance.

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

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

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.12 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.13 Pagos basados en acciones

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

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

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

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

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

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

a) No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.
Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

3.14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

3.14.1.1. Valoración inicial

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

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

3.14.1.2. Valoración posterior

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

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

3.15 Fianzas entregadas y recibidas

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

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

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

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

3.16 Subvenciones recibidas

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

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

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

3.17 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

3.18 Gastos de personal

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

3.19 Provisiones y contingencias

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

3.20 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.21 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

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

3.22 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

3.21.1 Valoración

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

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

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

3.23 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

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

3.24 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

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

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

b) Transacciones y saldos

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera significativas.

3.24 Transacciones con partes vinculadas

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

3.25 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

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

1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

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

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

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

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

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

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

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

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

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

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

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

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. La Compañía tenía contraída a 30 de junio de 2021 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 3,81 millones de euros, con un tipo de interés fijo medio de 2%, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

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

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

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

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Movimientos del período

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

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2020	**1.754**	**(642)**	**1.754**	**(642)**	**1.112**
Adiciones / dotaciones	-	(579)	-	(579)	(579)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**1.754**	**(1.221)**	**1.754**	**(1.221)**	**533**
Adiciones / dotaciones	-	(289)	-	(289)	(289)
Saldo a 30 de junio de 2021	**1.754**	**(1.510)**	**1.754**	**(1.510)**	**244**

5.2 Información diversa

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

No hay bienes totalmente amortizados al cierre de los ejercicios 2021 y 2020.

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

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

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

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Movimientos del período

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

30.06.2021		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	67.309	67.309
Entradas	55.717	55.717
Saldo final	123.026	123.026
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(7.980)	(7.980)
Dotación a la amortización	(3.211)	(3.211)
Saldo final	(11.191)	(11.191)
VALOR NETO INICIAL	**59.329**	**59.329**
VALOR NETO FINAL	**111.835**	**111.835**

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

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

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

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

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

6.4 Bienes totalmente amortizados

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados.

6.5 Diversos

No existen bienes en arrendamiento financiero.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de su inmovilizado. A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

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

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

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

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

7.1 Movimientos del periodo

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

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

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

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

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

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

7.2 Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

7.3 Otras informaciones

Servicios contratados

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

Con los edificios residenciales ya arrendados, la Sociedad dispone de servicios externalizados para su mantenimiento y comercialización.

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

Inmuebles en garantía

A 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53 y C/ Virgen del Pilar 7. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.415.118 euros y el importe de la deuda al cierre de este período es de 3.737.835 euros (Nota 11 y Nota 13.5).

Información diversa

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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

No existen bienes en arrendamiento financiero.

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

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

Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

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

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

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

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

8.3 Arrendamientos operativos en calidad de arrendador

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

9.- ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Valor en libros de los activos financieros

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A., representativas del 0,01% del capital social de la sociedad, por importe de 340.449 euros, costes de adquisición incluidos, las cuales ha valorado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Dichas acciones han sufrido, a 30 de junio de 2021, una revaloración en su valoración por importe de 35.696 euros (depreciación de valoración de 969 euros a 30 de junio de 2020) los cuales han sido registrados dentro del epígrafe de "Variación de valor razonable en instrumentos financieros". Para determinar dicha variación se ha utilizado el valor de cotización al cierre del 30 de junio de 2021.

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

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

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

a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración. La Sociedad ha utilizado dicha jerarquía para la determinación del valor razonable de las acciones de Merlin Properties Socimi, S.A.,

b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

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

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

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

9.2 Clasificación de los activos financieros

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

a) Activos financieros no corrientes

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

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

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

El desglose de estos importes es como sigue:

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

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

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

El detalle por vencimiento se detalla a continuación:

Perído actual:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Inversiones financieras a largo plazo.	-	735	50	-	-	-	785

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Inversiones financieras a largo plazo.	-	735	50	-	-	-	785

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

b) Activos financieros corrientes

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

30 de junio de 2021				
Clases / Categorías	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.232.254	1.232.254
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	401.859			401.859
TOTAL	**401.859**	**-**	**1.232.254**	**1.634.113**

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

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

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

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

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

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Tesorería	1.116.757	3.284.758

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

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

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

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

9.4 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

9.5 Otra información

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

Las rentas percibidas por la Sociedad en el mes de febrero de 2020 (último mes antes de la declaración del estado de alarma) ascendieron a 48.160 euros. Desde la constitución de la Sociedad, la misma no ha tenido ningún arrendatario que demorara el pago del alquiler, por lo que las rentas de este mes recogen los ingresos por la totalidad de los contratos de alquiler vigentes, salvo un piso que quedó vacante el 29 de febrero de 2020 y fue alquilado posteriormente, y otro que había sido alquilado a mitad de mes de febrero y sobre el que se percibió el 50% de la renta. Las rentas ingresadas por la Sociedad en el mes de diciembre de 2020 ascendieron a 50.717 euros correspondientes a los activos sitos en Cataluña, un 5,30% superior a las rentas de febrero de 2020. En el mes de junio de 2021 la Sociedad ha ingresado 45.781 euros correspondientes a los activos sitos en Cataluña. La disminución entre diciembre y enero viene motivada por un total de 5 apartamentos vacíos que ya han sido alquilados durante los meses de julio y agosto.

La vivienda que quedó vacante el 29 de febrero de 2020 permaneció desocupada durante la totalidad del estado de alarma, por la imposibilidad de organizar visitas. Sin embargo, cuando esta situación quedó restablecida, el inmueble se alquiló de manera inmediata.

Del mismo modo, entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021 se han producido 20 bajas de contratos de alquiler (24 bajas durante el ejercicio 2020), que quedaron remplazados de manera inmediata, demostrando que la demanda sigue activa en el segmento de especialización de la Sociedad.

Los pisos que han cambiado de inquilino durante estos meses generaban una renta mensual total de 9.339 euros, y han sido alquilados por 9.598 euros, lo que supone un incremento de +2,77%.

Entre los meses de enero a junio del año 2021, la Sociedad gestionó algunas peticiones de residentes que solicitaron un aplazamiento temporal de parte del alquiler. Ninguno de los arrendatarios dejó de abonar el 100% del alquiler, y se trató únicamente de aplazamientos parciales. Estas situaciones puntuales afectaron a un máximo de 2 arrendatarios de un total de 129, por un importe total aplazado de 1.950 euros entre los meses enero y junio de 2021. Tomando las rentas del mes de junio de 2021 normalizadas para los meses de enero a junio de 2021, estos aplazamientos representaban el 0,3% de las rentas esperadas en estos seis meses.

La Sociedad realizó un seguimiento mes a mes con los inquilinos afectados, formalizando todos los acuerdos por escrito e incluyendo en ellos el compromiso de las partes de convenir un modo de pago de las rentas aplazadas. Ello se realizó según acordado, con el compromiso de los arrendatarios afectados de realizar el pago de los importes totales aplazados entre los meses de febrero y octubre de 2021. A fecha de la formulación de las presentes cuentas intermedias, la Sociedad ha recuperado el 70% de dichos pagos aplazados, y tiene plena confianza en recuperar la totalidad de las rentas aplazadas en los plazos acordados con los arrendatarios.

Durante el estado de alarma, en junio de 2020, como se indica en la Nota 10.1, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital de 6,8 millones. La ampliación de capital se realizó sin descuento sobre el valor de cotización y quedó suscrita por 15 accionistas de la Sociedad y 14 nuevos inversores. Todo ello considerado por la Sociedad como una muestra más de la concepción de la Sociedad como compañía defensiva en este momento de incertidumbre.

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

10- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

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

Durante el ejercicio 2020 se produjo una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

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

En consecuencia, a 30 de junio de 2021 el capital social es de 12.131.865 euros (12.131.865 euros a 31 de diciembre de 2021) y está representado por 2.426.373 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

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

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

10.2 Prima de emisión

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

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Prima de emisión	3.643.844	3.643.844

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

10.3 Reserva legal

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

A 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

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

En la Junta General de Accionistas, celebrada el 15 de junio de 2020, se pasó a facultar al Consejo de Administración, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda acordar un aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, y en cualquier momento, en el plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la Junta que acuerde esta delegación, en la cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida, hasta una cifra máxima equivalente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, mediante la emisión de un máximo de 385.000 nuevas acciones.

A 30 de junio de 2021, dicha ampliación de capital aún no se ha llevado a cabo, si bien en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021 se ratificó la mencionada autorización y se pasó a 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, 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. La cifra de capital social incluirá el importe de capital suscrito en la ampliación aprobado en el punto 4 del orden del día.

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

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

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

10.6 Otros aspectos

10.6.1 Gastos ampliación de capital

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

10.6.2 Opciones sobre acciones Warrants Advero 2017

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

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

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

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

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

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

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

10.6.3 Otras aportaciones de socios

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

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2020

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

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

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

11.- PASIVOS FINANCIEROS

11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros

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

(Euros)	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	3.491.690	3.602.691
	3.491.690	**3.602.691**
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	246.145	258.321
Otras deudas	101.280	108.223
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	146.631	87.311
	494.056	**453.855**

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

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

Año de vencimiento	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Vencimientos en 12 meses	246.145	258.321
Vencimientos en 24 meses	252.825	263.558
Vencimientos en 36 meses	258.900	268.901
Vencimientos en 48 meses	265.122	274.354
Vencimientos en 60 mese	271.494	281.946
Vencimientos en 72 meses y siguientes	2.443.349	2.513.932
Total deuda	**3.737.835**	**3.861.012**

A 30 de junio de 2021 el nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto es de 3.818.299 euros (3.946.812 euros en 2020), en cambio el importe que figura en balance en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto y largo plazo asciende a un total de 3.737.835 euros (3.861.012 euros en 2020), la diferencia entre ambas cifras es de 80.464 euros (85.800 euros en 2020) que corresponden a los costes asociados a la obtención de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida del préstamo mediante el coste amortizado.

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

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

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

11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Período actual:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	246.145	252.825	258.900	265.122	271.494	2.443.349	3.737.835
Otras deudas financieras	101.280	-	-	-	-	-	101.280
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	146.631	-	-	-	-	-	146.631

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	258.321	263.558	268.901	274.354	281.846	2.514.032	3.861.012
Otras deudas financieras	108.223	-	-	-	-	-	108.223
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	87.311	-	-	-	-	-	87.311

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2021 comprende los siguientes préstamos:

1.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Bankinter el 27 de diciembre de 2019, por importe de 2.300.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.085.144 euros, de los cuales, un importe de 1.968.773 euros tiene vencimiento a largo plazo y 116.371 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2021 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2020).

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

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

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

2.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell el 28 de marzo de 2019, por importe de 1.900.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

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

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

La amortización del préstamo tenía una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.652.691 euros, de los cuales, un importe de 1.522.917 euros tiene vencimiento a largo plazo y 129.774 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2021 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2020).

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

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

Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que asciende a 30 de junio de 2021 a 101.280 euros (108.223 euros a 31 de diciembre de 2020), recoge principalmente fianzas recibidas.

11.3 Deudas con garantía real

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2036 con un tipo de interés nominal medio del 2% anual. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 se han devengado y pagado intereses por importe de 44.519 euros (48.369 euros en los seis primeros meses de 2020).

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

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

A 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53 y C/ Virgen del Pilar 7. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.415.118 euros. (8.469.753 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

11.4 Impagos de principal e intereses de préstamos

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

12.- SITUACIÓN FISCAL

12.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

12.1.1 Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 1/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMIs), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por cierto sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

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

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

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

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.

Período actual:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	**(47.251)**	**(47.251)**
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	**(47.251)**	**(47.251)**

Período anterior:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	**(109.191)**	**(109.191)**
Diferencias permanentes:			
Otros	-	(64.095)	(64.095)
Base imponible (resultado fiscal)	-	**(173.286)**	**(173.286)**

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

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar provenientes del ejercicio 2017 por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio 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. A 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

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

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

12.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

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

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

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

Concepto	Importe acumulado a 30/06/2021	Importe acumulado a 31/12/2020
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.050)	(26.050)

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

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

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

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

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

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

Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a reservas		**-**

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Valor neto contable al cierre del período actual	Valor neto contable al cierre del período anterior
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	1.032.303	1.038.354
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	2.165.574	2.178.262
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	1.100.300	1.108.583
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	1.903.728	1.916.175
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	2.213.213	2.228.379
27/12/2019	C/ Plátano, nº9 (en construcción), 28029 Madrid (Madrid)	2.534.077	2.545.128
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 -19, 28053 Madrid (Madrid)	1.861.739	1.869.728
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	2.559.090	2.570.720
26/06/2021	Av. Fátima, 20, 29009 Málaga (Málaga)	2.004.579	-
Total inmuebles computables		**17.374.603**	**15.455.329**

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

Concepto	Destino de las reservas dispuestas	Ejercicio de procedencia de las reservas	Importe dispuesto en el período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	-
Rentas procedentes de rentas sujetas al 15%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total reservas dispuestas			**-**

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

14.- INGRESOS Y GASTOS

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 30 de junio de 2021 y 2020 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos por arrendamientos	369.342	286.935
Ingresos por refacturación de gastos	931	184
SALDO FINAL	**370.273**	**287.119**

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

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

Mercado	30/06/2021	30/06/2020
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
Total	**100%**	**100%**

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

Actividad	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos por arrendamientos	99.75%	99,93%
Otros ingresos	0.25%	0,07%
Suma	**100%**	**100%**

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

14.2 Gastos de Personal

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

14.3 Otros gastos de explotación

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

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

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

15.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

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

16.- RESULTADO FINANCIERO

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

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

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

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

17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1 Información de operaciones con partes vinculadas

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

Identificación	Perido	Naturaleza de las operaciones	Importe semestral Operaciones	Política de precios aplicada	Saldo a fin periodo
(a) Adequita Capital Ltd.	Actual	Valoración servicios de gestión	72.000	De mercado	24.000
(a) Adequita Capital Ltd	Anterior	Valoración servicios de gestión	72.000	De mercado	12.000

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

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

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

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

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

Durante los seis primeros meses del año 2021 ni del 2020 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

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

Durante los seis primeros meses del año 2021 ni del 2020 no existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación al personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del primer semestre del ejercicio 2021 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

18. RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y 2020, los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna por su responsabilidad en este órgano de gobierno, o por cualquier otro concepto.

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

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

19.- OTRAS INFORMACIONES

19.1 Número medio de personas empleadas

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

19.2 Política de gestión de riesgos financieros

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

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

  A 30 de junio de 2021, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 100% en España (a 30 de junio de 2020 era del 100%).

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

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

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

- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.

- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

- Estimación del valor razonable de instrumentos financieros: El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

- Se asume que el valor en libros de las deudas con entidades de crédito se aproxima a su valor razonable, dado que los tipos de interés son muy cercanos a los obtenidos en negociaciones actuales con diferentes entidades bancarias.

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

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

No existen acuerdos fuera de balance.

19.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

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

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

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

19.6 Naturaleza y consecuencias financieras de circunstancias importantes posteriores al cierre

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

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

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

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

19.7 Otra información relevante

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

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

20 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Formulación de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K
en calidad de Vocal

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