

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A

Diciembre de 2025

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 adecuado 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 (CNMV) 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, S.V., S.A. con domicilio social en Paseo de la Castellana 60, 4^a 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 1^a, 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 exigido por 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 con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes, ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1. Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.	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	8
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.	8
2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante desde su incorporación al Mercado.	9
2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	9
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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.	9
2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	14
2.6 Declaración sobre el capital circulante.	14
2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.	15
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	19
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. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	19
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.	20

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.	20
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.	21
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.	21
4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS - Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.	22
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	23
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	23
5.2 En el caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.	23
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	23

ANEXO I: Certificado del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 10 de noviembre de 2025 en relación con el aumento de capital.

ANEXO II: Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de ampliar el capital de la sociedad mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente

ANEXO III: Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros del primer semestre del ejercicio 2025.

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

1.1. Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.

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 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 (SOCIMI) (en adelante, “Circular 2/2018”) (actualmente vigente Circular 1/2025, de 10 de abril).

Posteriormente, en fechas 15 de julio de 2020, 30 de diciembre de 2021, 1 de junio de 2022 y 31 de octubre de 2024, la Sociedad preparó Documentos de Ampliación Reducido (“**DAR**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020 con ocasión de cuatro ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias.

Los mencionados 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> y <https://adveroproperties.com/es/inversores/informacion-financiera/#ampliaciones-de-capital>, así como en la página web del BME Growth https://www.bmegrrowth.es/esp/Ficha/ADVERO_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105448007.aspx#ss_documento 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 miembros del Consejo de Administración de ADVERO que en fecha 28 de noviembre de 2025 ejecutó la autorización de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 10 de noviembre de 2025 en relación con la emisión dineraria objeto de este DAR asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

En dicha fecha, conformaban el Consejo de Administración de la Sociedad los siguientes consejeros: D. Carlos Pérez-Baz Hernández, en representación de Mutualidad General de la Abogacía MPSRF; D. Julián Moreno Sánchez, en representación de Hermandad Nacional de Arquitectos; D. Jordi Adsara Grau, en representación de Ripargrau, S.L.; D. Gabriel Roig Zapatero, en representación de Ciganga S.L.; D. Jorge Vera Suñé; D. Rafael Palomo Fernández, en representación de Triple O d’Inversions S.L.U.; D. Pablo Corbera Elizalde, en representación de Riuaran S.L.; D. Alejandro García Reig, en representación de Reig Jofre Investments S.L.; D. Maxim Soloshchanskiy y Dña. Gloria Folch Ramos, en representación de Adequita Capital Ltd.

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 relevante que pueda afectar a su contenido.

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. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.146, folio 129, hoja 510.970. El código LEI de la Sociedad es 894500UVDRPSXBSDU17 y su página web www.adveroproperties.com

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 admitidas a negociación en 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

“Artículo 2º. - 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 sujetas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficio (CNAE 6420). La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español (CNAE 6420), que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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 con 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.

El código CNAE correspondiente a la actividad principal de las comprendidas en el objeto social es el 6832”

A fecha del presente Documento de Ampliación, ADVERO cuenta con una cartera de un total de 475 viviendas, 267 plazas de aparcamiento, 80 trasteros y 4 locales comerciales, situados en los 29 edificios identificados a continuación:

- Plátano, 9 - 28029 Madrid
- Teresa Maroto, 15 – 28053 Madrid
- Puerto de Tarancón, 32 – 28028 Madrid
- Puerto de Tarancón, 39-47 – 28038 Madrid
- Pico Cejo, 25 - 28038 Madrid
- Puerto Alto, 47 - 28053 Madrid
- C. de la Sierra de los Filabres, 31 - 28038 Madrid
- C. de Argente, 8 - 28053 Madrid
- C. Esperanza Sánchez Carrascosa, 31 - 28029 Madrid
- Avenida de Fátima, 20 – 29009 Málaga
- Ventura Rodríguez, 33 – 29009 Málaga
- Juan Herrera, 22 - 29009 Málaga
- Imágenes, 10 - 14001 Córdoba
- Alhaken II, 14 - 14008 Córdoba
- Fernando de Córdoba, 3 - 14008 Córdoba
- Alfonso XII, 41 - 14002 Córdoba
- Ciegos, 1 - 14002 Córdoba
- Plaza de la Lagunilla, 12 - 14001 Córdoba
- Mare de Deu del Pilar, 7 - 08191 Rubí, Barcelona
- Santa Fe, 9-13 - 08191 Rubí, Barcelona
- Wilson, 48 - 08223 Terrassa, Barcelona
- Canonge Rodó, 1-Bis - 08221 Terrassa, Barcelona
- Virgen de la Paloma, 49 - 08204 Sabadell, Barcelona
- Carretera de Piera, 36-38 - 08760 Martorell, Barcelona
- Mercadal, 9 - 08760 Martorell, Barcelona
- Gomís, 29 - 08760 Martorell, Barcelona
- Mur 126 - 08760 Martorell, Barcelona
- La Pau 2-4, 08923 Santa Coloma de Gramenet, Barcelona
- Carrer de Ponent, 139, 08912 Badalona, Barcelona

La totalidad de la cartera de ADVERO está conformada edificios de uso residencial en explotación en régimen de alquiler de larga estancia.

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.**

Finalidad de la ampliación de capital

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación responde al acuerdo Primero de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 10 de noviembre de 2025. En concreto, se aprobó la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar un aumento de capital social, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años y hasta como máximo un importe equivalente a la mitad del capital social de la compañía en el momento de la autorización, en la cuantía que éste decida, con previsión de suscripción incompleta; delegando asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones y la facultad de modificar el artículo 5 de los estatutos sociales.

En base a dicha autorización, en fecha 28 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó ejecutar un aumento del capital social por un importe efectivo total de 13.983.862,50 euros (5.593.545 € de nominal y 8.390.317,50 € de prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 1.118.709 nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie y con idénticos derechos y obligaciones que las actualmente en circulación, de 5,00 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 7,50 euros por acción, siendo el tipo de emisión igual a 12,50 euros por acción.

En esta misma sesión, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el informe elaborado por este órgano de gobierno en relación con la propuesta de ampliación de capital social por aportación dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Dicha emisión quedó formalizada ante el notario de Barcelona, Dña. María del Camino Quiroga Martínez en fecha 2 de diciembre de 2025 con número 12228 de su protocolo, y a la fecha de este DAR está en trámite de inscripción en el Registro Mercantil.

La Sociedad comunicó al mercado la formalización de la ampliación de capital mediante OIR de 5 de diciembre de 2025, que puede consultarse en la sección de Inversores / Hechos Relevantes de la página web de la Sociedad, www.adveroproperties.com

La información relativa a los inversores que han acudido a esta ampliación de capital se encuentra disponible en el apartado 3.3 del presente documento.

Destino de los fondos obtenidos en la ampliación de capital

ADVERO basa su estrategia de crecimiento en una generación paulatina de recursos financieros, mediante la combinación de ampliaciones de capital y deuda bancaria, en los límites establecidos por el Consejo de Administración de hasta el 30% del valor bruto de la cartera de activos.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital objeto de este DAR se destinarán a dotar a ADVERO de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de crecimiento, basada íntegramente en la adquisición y gestión de edificios residenciales en barrios de renta media de las principales ciudades de España o en sus municipios de influencia.

ADVERO puede llevar a cabo la adquisición de esta tipología de activos bien de manera unitaria, o mediante la compra de carteras, o la integración de otras compañías con análogo posicionamiento en el mercado residencial de alquiler.

A fecha de este escrito, la Sociedad no tiene ningún compromiso vinculante de adquisición, por lo que circunscribirá sus siguientes adquisiciones a los recursos patrimoniales y de deuda disponibles. La Sociedad podrá requerir nuevas ampliaciones de capital en caso de ser deseo de la junta de accionistas proseguir a futuro con el plan de crecimiento mediante nuevas adquisiciones.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante desde su incorporación al Mercado.

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, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, (en adelante, “Circular 3/2020”), toda la información privilegiada y otra información relevante desde la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO en 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 del Mercado:

(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. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, ADVERO publica sus estados financieros e informes de auditoría, así como información privilegiada y otra información relevante sobre la Sociedad, tanto en su página web como en la web de BME Growth.

La Sociedad publicó el día 27 de octubre de 2025 los estados financieros intermedios al primer semestre del ejercicio 2025. Dichos estados financieros intermedios fueron sujeto de revisión limitada por Ernst & Young, S.L. (EY), quien emitió el correspondiente informe sin 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, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, 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 III al presente Documento de Ampliación los estados financieros correspondientes al primer semestre del ejercicio 2025 y el informe de revisión limitada de auditoría.

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.

En fecha 27 de octubre de 2025, la Sociedad hizo públicos, mediante Otra Información Relevante, los estados financieros intermedios del primer semestre de 2025, sujetos a revisión limitada, incorporando también en dicho OIR los resultados correspondientes a los primeros nueve meses del ejercicio 2025, los cuales no estaban auditados ni sujetos a revisión limitada, y que se presentan a continuación:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Resultados a 30 de septiembre de 2024 y 2025 no auditados ni sujetos a revisión limitada

<i>en miles €</i>	9M 2024	9M 2025	<i>Evol. '24-'25</i>
Ingresos	2,382	2,907	22%
Alquileres	2,247	2,780	
Otros ingresos	135	127	
Gastos de explotación	-656	-671	2%
Gastos ordinarios	-395	-434	
% <i>ingresos</i>	16.6%	14.9%	
Gastos extraordinarios	-198	-191	
% <i>ingresos</i>	8.3%	6.6%	
Otros gastos	-63	-46	
Ingresos netos de explotación	1,726	2,236	30%
<i>Margen operativo</i>	72.5%	76.9%	
Gastos corporativos	-750	-969	
% <i>de ingresos</i>	31.5%	33.3%	
EBITDA	976	1,266	30%
<i>Margen EBITDA</i>	41.0%	43.6%	
Amortización del inmovilizado	-445	-553	
Resultado de explotación	531	713	34%
% <i>ingresos</i>	22.3%	24.5%	
Resultado financiero	-301	-235	
Impuestos sobre beneficios	-	-	
Resultado del ejercicio	230	478	108%
<i>Margen neto</i>	9.7%	16.4%	
Flujo de caja	675	1,031	53%
% <i>ingresos</i>	28.3%	35.5%	

En el acumulado de los primeros nueve meses del ejercicio 2025, ADVERO alcanzó una cifra de negocios de 2,91 millones de euros, frente a 2,38 millones de euros en septiembre de 2024, un incremento del 22% resultado de la optimización en los activos en cartera y las tres nuevas adquisiciones de edificios residenciales llevadas a cabo en diciembre de 2024.

Estas circunstancias, unidas al componente fijo de parte de los costes operativos y corporativos, permitió a ADVERO incrementar su EBITDA en un 30%, hasta los 1,27 millones de euros, frente a 0,98 millones de euros en el periodo anterior, lo que representó un incremento del margen EBITDA del 41% al 44%.

Tras amortizaciones y resultado financiero, ADVERO cerró los primeros nueve meses de 2025 con un beneficio neto de 0,48 millones de euros, un crecimiento del 108% frente a 0,23 millones de euros en septiembre de 2024.

Balance de Situación

Resultados a 30 de septiembre de 2024 y 2025 no auditados ni sujetos a revisión limitada

ACTIVO (en euros)	30/09/2024	30/09/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	44,515,937	53,626,610
I. Inmovilizado intangible	38,274	22,232
II. Inmovilizado material	18,901	13,930
III. Inversiones inmobiliarias	44,455,012	53,582,698
1. Terrenos	19,595,093	23,336,016
2. Construcciones	24,859,919	30,246,682
IV. Inversiones en empresas grupo y asoc	3,000	7,000
V. Inversiones financieras a largo plazo	750	750
B) ACTIVO CORRIENTE	17,311,470	6,272,975
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	92,323	80,117
1. Clientes ventas y prestación de servicios	67,273	55,287
2. Deudores varios	23,856	19,691
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas	1,194	5,139
II. Inversiones en empresas del grupo	4,567	2,184
III. Inversiones financieras a corto plazo	293,789	327,166
IV. Periodificaciones a corto plazo	62,924	31,514
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16,857,867	5,831,995
TOTAL ACTIVO (A+B)	61,827,407	59,899,585

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (en euros)	30/09/2024	30/09/2025
A) PATRIMONIO NETO	31,037,563	46,391,323
A-1) Fondos propios	31,037,563	46,391,323
I. Capital social	21,085,305	28,949,620
II. Prima de emisión	11,146,389	19,797,135
III. Reservas	(1,056,162)	(1,589,108)
1. Reserva legal	50,878	87,668
2. Otras reservas	(1,107,040)	(1,676,776)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio prop	(213,413)	(1,087,567)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores	(209,312)	(208,914)
VI. Otras aportaciones de socios	29,443	29,443
VII. Resultado del periodo	230,313	475,714
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	25,000	25,000
B) PASIVO NO CORRIENTE	13,099,706	11,664,368
I. Deudas a largo plazo	13,099,706	11,664,368
1. Deudas con entidades de crédito	13,036,441	11,608,583
2. Otras deudas a largo plazo	63,265	55,785
C) PASIVO CORRIENTE	17,690,138	1,843,895
I. Deudas a corto plazo	17,238,324	1,293,231
1. Deudas con entidades de crédito	284,731	713,836
2. Otras deudas a corto plazo	16,953,593	579,394
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	451,814	550,664
1. Otros acreedores	364,201	494,642
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas	87,956	56,022
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	343
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	61,827,407	59,899,585

Las inversiones inmobiliarias aumentaron en los primeros nueve meses de 2025 por las adquisiciones realizadas en el último trimestre del ejercicio anterior, esto es, dos activos en Madrid y uno en Badalona (Barcelona).

La cuenta de Tesorería presenta el remanente de la ampliación de capital formalizada en octubre de 2024, tras las adquisiciones mencionadas, el efecto de cuya emisión se recoge en los fondos propios.

En el periodo presentado, la deuda viva con entidades de crédito a corto y largo plazo descendió de 13,32 millones de euros a cierre de septiembre de 2024 a 12,32 millones de euros en el mismo periodo del ejercicio actual, por la amortización de los créditos hipotecarios. Sin créditos nuevos en el periodo, la ratio deuda financiera neta sobre valor bruto de la cartera (GAV) se situó en el 7,9% a 30 de junio de 2025.

El 53% de la deuda viva de la Sociedad está financiada a un tipo medio fijo del 1,92%, lo que contribuyó que a cierre de septiembre de 2025 el coste financiero medio de la totalidad de la deuda bancaria se situara en el 2,75%.

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

Entre el cierre del primer semestre de 2025, sujeto a revisión limitada, hasta la fecha del presente DAR no se han producido cambios significativos en la posición financiera del emisor.

La Sociedad no ha formalizado nuevos créditos ni ha llevado a cabo nuevas adquisiciones o cualquier otra operación que haya implicado cambios relevantes en su de balance.

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

Adicionalmente a la ampliación de capital del presente Documento de Ampliación, la Compañía podría aumentar su apalancamiento financiero en el futuro con el objetivo de seguir desarrollando su plan de crecimiento. Todo ello, situando su endeudamiento bancario en niveles máximos en torno al 30% sobre el valor bruto de su cartera (LTV).

A 30 de junio de 2025 dicha ratio era del 7,9%, en base a las valoraciones realizadas por firmas independientes de reconocido prestigio.

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

La Sociedad no publica previsiones financieras sobre la evolución del negocio.

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 los DAR de julio de 2020, diciembre de 2021, junio de 2022 y 31 de octubre de 2024 salvo aquellos relativos a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda y conflictos bélicos en curso a la fecha de este DAR, que se describen al final de 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, los DAR de julio de 2020, diciembre de 2021, junio de 2022 y 31 de octubre de 2024 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 que la ocupación en los inmuebles de la Sociedad se mantenga de manera constante en entornos del 97% y que la base de arrendatarios esté muy diversificada por la fortaleza de la demanda de vivienda de alquiler de renta media y de la falta de oferta para atender dicha demanda, en situación de crisis financiera, política o cualquier situación de incertidumbre en general, se podría generar una alteración a la baja del nivel de demanda de viviendas en alquiler, lo que llevaría a un menor nivel de ocupación. Ello no ha ocurrido en absoluto durante las crisis económicas producidas por Covid-19 o los conflictos bélicos en Europa y Oriente Medio, lo cual no es garantía de futuro.

La Sociedad podría correr el riesgo que un número significativo de los actuales residentes decidieran resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y, por tanto, provocar una disminución del nivel de ocupación de los inmuebles, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, afectando negativamente a los resultados operativos, los flujos de efectivo y/o la valoración de la Sociedad. Podría darse el caso también que, una vez expiraran o se resolvieran dichos contratos, éstos no fueran renovados por los actuales residentes, los inmuebles no fueran fácilmente alquilados a nuevos arrendatarios o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler fueran menos favorables que las actuales.

(ii) Riesgo de impago

La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus residentes. 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 arrendatarios. El incumplimiento por parte de algún residente 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 2025, ADVERO no contaba con ningún residente relevante a efecto de rentas, puesto que el arrendatario con mayor renta de alquiler representa únicamente el 0,38% de la facturación anual total de la Sociedad, y los cinco residentes con mayor facturación representaban conjuntamente el 1,85%.

Asimismo, en los primeros nueve meses de 2025, la Sociedad había deteriorado importes por rentas no recuperables por la suma de 1.307 euros, lo que representa un 0,04 % sobre la cifra de ingresos del periodo.

(iii) Riesgos derivados de la Ley por el Derecho a la Vivienda

El 24 de mayo de 2023 entró en vigor en España la Ley por el Derecho a la Vivienda, destinada, entre otros, a regular diversos aspectos del sector inmobiliario residencial, incluidas posibles intervenciones en los precios de alquiler en determinadas "zonas tensionadas". En virtud de esta ley, corresponde a cada comunidad autónoma su implementación, y determinar zonas tensionadas dentro de su jurisdicción, que estarán sujetas a las medidas de control propuestas, como el establecimiento de índices de referencia del alquiler.

A fecha de este documento, por lo que respecta a la cartera de ADVERO, esta ley sólo se aplica en algunos municipios de Cataluña, con un impacto limitado en el nicho de renta media de la Compañía.

En concreto, 142 de las 475 viviendas en la cartera residencial de ADVERO (es decir, el 30% de su cartera) a fecha de este escrito están reguladas por dicha ley. ADVERO convivió ya en 2022 con una ley semejante en Cataluña, que tuvo un impacto prácticamente nulo en los ingresos de la Compañía por estar los alquileres de la Sociedad en los niveles objetivo del índice de referencia de alquiler. Tras la entrada en vigor de esta nueva ley, ADVERO realizó una muestra aleatoria con el 40% de la cartera sujeta a la ley de vivienda, resultando de la misma un diferencial del 25% entre el alquiler medio actual de ADVERO en las zonas tensionadas (683 euros) y el alquiler medio según el índice de referencia para dicha muestra (912 euros).

Por lo tanto, si bien dicha ley no deteriora los niveles de renta de ADVERO, sí podría limitar el crecimiento de las rentas en los casos de rotación de los contratos de alquiler a partir de la entrada en vigor de dicha ley, que únicamente podrán actualizarse por IPC o índice de referencia similar.

El mismo efecto podría producirse en caso de que dicha ley fuera adoptada en otras comunidades autónomas en las que opera la Sociedad, pudiendo esta situación llegar a tener un efecto sobre el valor de los activos. De producirse cambios normativos que pudieran poner en riesgo significativamente el valor de la cartera, la Sociedad tendría la alternativa de plantearse una desinversión a residentes finalistas a fin de capturar el valor de sus activos sin el efecto de dicha situación sobrevenida sobre los alquileres. El hecho de contar ADVERO con una cartera diversificada en diferentes municipios y compuesta por edificios

de pocas unidades (en torno a 15 viviendas por edificio) no debería dificultar una eventual desinversión, en circunstancias de mercado estándares.

(iv) Riesgo de disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados

No se puede garantizar que la Sociedad pueda identificar activos inmobiliarios adecuados a su estrategia de inversión, lo que podría retrasar o limitar el crecimiento futuro de la Sociedad.

(v) Nivel de endeudamiento y ejecución de hipotecas

La Compañía tiene fijada como política financiera un objetivo de apalancamiento neto que no supere el 30% del valor bruto de los activos (GAV). A fecha de 30 de junio de 2025 el apalancamiento neto sobre el GAV se encuentra a un 7,9% según valoraciones de cierre de 2024.

Dichos niveles moderados de endeudamiento deberían permitir a la Sociedad hacer frente a sus compromisos con las entidades financieras a pesar de una inesperada reducción de los ingresos. 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.

A 30 de junio de 2025 la ratio de endeudamiento financiero neto era del 7,9% respecto al GAV, a partir del valor de los activos realizada por una firma independiente de reconocido prestigio a cierre del ejercicio 2024.

A fecha de este escrito, 15 de los 29 edificios residenciales en cartera conforman garantía hipotecaria sobre la deuda bancaria de la Sociedad.

(vi) Dilución accionarial por ejercicio de warrants

Tal y como se explica en el apartado 2.4.2 del DIIM, Adequita Capital Ltd (en adelante “**Adequita**” o “la sociedad promotora”), accionista impulsor de ADVERO y parte del equipo gestor, es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO a precio de ejercicio unitario de 5,00 euros, con vencimiento el 17 de agosto de 2027, tras la extensión del vencimiento por acuerdo de la junta general de accionistas de 26 de junio de 2023.

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 la participación resultante 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 económica producido por los warrants devengados hasta la fecha, de tal manera su ejercicio por parte del tenedor no produzca una dilución sobre el valor. En concreto, a los cálculos estándares del NAV por acción se incorpora: a) el efecto de la emisión de las nuevas acciones para

atender la subscripción de los warrants, y b) el efecto de la caja que percibiría la Sociedad por la subscripción de los warrants devengados en el momento del cálculo, sin considerarse ningún tipo de revalorización o retorno sobre esta tesorería.

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

Adequita Capital es vocal del Consejo de Administración y accionista de ADVERO, con una participación directa tras la ampliación de capital objeto de este DAR del 0,6% y poseedora de los warrants identificados en el riesgo inmediatamente anterior, explicados en el apartado 2.4.2. del DIIM y en las subsiguientes memorias anuales auditadas. Adequita Capital, a su vez, es la sociedad promotora de ADVERO, y encargada de la gestión de la estrategia de crecimiento de la SOCIMI en virtud del contrato firmado entre las partes en fecha 2 de octubre de 2018.

Gloria Folch Ramos es la persona física representante de Adequita Capital en el Consejo de Administración de ADVERO y cuenta con una participación directa del 0,4% en la Sociedad.

Pueden existir circunstancias en que los administradores de la firma gestora (Adequita Capital) 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. Para prevenir tal extremo, todas las operaciones de adquisición de activos son sometidas a aprobación por parte de este órgano de gobierno.

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.

Las principales características del contrato de gestión se exponen en el apartado 2.6.1.2. del DIIM.

(viii) Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sujetas 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.

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. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

Capital social de ADVERO antes del Aumento de Capital

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 28.949.620 euros representado por 5.789.924 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.

Adicionalmente la Sociedad tiene emitidos dos millones de warrants, que dan derecho a suscribir dos millones de acciones de ADVERO a un precio de ejercicio de 5,00 euros por acción (ver apartado 2.4.2. del DIIM).

Importe de la emisión y acciones de nueva emisión

En atención a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 10 de noviembre de 2025, en fecha 2 de diciembre de 2025 la Sociedad formalizó ante el notario de Barcelona, Doña María del Camino Quiroga Martínez, con número 12.228 de su protocolo, la ampliación de capital que se describe a continuación y que a la fecha de este DAR está en trámite de inscripción en el Registro Mercantil:

Aumento de capital social con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe de 5.593.545 euros de valor nominal, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.118.709 nuevas acciones (“las Nuevas Acciones”), numeradas correlativamente del número 5.789.925 a la número 6.908.633 ambas inclusive, de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 7,50 euros cada una de ellas, que conjuntamente asciende a 8.390.317,50 euros. Es decir, un importe efectivo total máximo (valor nominal y prima de emisión) de 13.983.862,50 euros.

En sesión celebrada el 28 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el informe elaborado por este órgano de gobierno en relación con la propuesta de ampliación de capital social por aportación dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Las Nuevas Acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y gozarán 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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (en adelante, “Ley del Mercado de Valores”) y de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, que regula las ofertas públicas dirigidas a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, excluyendo 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

El capital social de la Sociedad resultante tras la ampliación de capital asciende a 34.543.165 euros, compuesto por 6.908.633 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 solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Nuevas Acciones de manera inmediata tras la inscripción en el registro mercantil de la emisión objeto de este DAR.

- 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 en la medida en que ha quedado excluido el derecho de suscripción preferente.

- 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 relevantes, miembros todos ellos del Consejo de Administración, han suscrito la ampliación de capital:

Inversor	Nuevas acciones	% de la emisión
Ciganga, S.L.	76.588	6,85%
Triple O D'Inversions, S.L.U.	64.953	5,81%

Ha suscrito la ampliación, tomado una participación relevante en el capital social los siguientes nuevos inversores:

Inversor	Acciones	% de la emisión
Aragonesas Promoción de Obras y Construcciones S.L.	400.000	35,76%
Catalonia Inver. S.L.	360.000	32,18%

El resto de la ampliación de capital ha sido suscrita por 21 inversores minoritarios.

Tras la ampliación de capital dinararia descrita en el presente DAR, se presentan a continuación las participaciones significativas directas en el capital social de ADVERO, no existiendo participaciones relevantes indirectas en el capital de la Sociedad:

Inversor	Acciones	% sobre el capital social
Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija	1.107.770	16,03%
Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	1.073.149	15,53%
Ripargrau, S.L.	652.626	9,45%
Ciganga, S.L.	453.422	6,56%
Aragonesas Promoción de Obras y Construcciones S.L.	400.000	5,79%
Triple O D'Inversions, S.L.U.	384.543	5,57%
Jorge Vera Suñé	363.913	5,27%
Catalonia Inver. S.L.	360.000	5,21%

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.

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 nominativas, 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.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones emitidas en virtud de las ampliaciones de capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado.

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 sujetas 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 - Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.

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, S.V., S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo así con el requisito fijado en la Circular 2/2018 (actualmente Circular 1/2025). En dicha Circular se establece la obligación de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth, y al mantenimiento de la misma, mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado.

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

Solventis, S.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 a 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, S.V., S.A. declaran que entre ellos sólo existe la relación de Emisor y Asesor Registrado descrito en el presente apartado y además la de Emisor y Proveedor de Liquidez.

5.2 En el caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, 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 y a Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A., con domicilio social en Calle de Jorge Juan, 45 de Madrid, la valoración independiente de su cartera inmobiliaria, cuya revisión más actualizada se realizó con fecha 31 de diciembre de 2024. La valoración de la cartera a 31 de diciembre de 2024 arrojó un valor bruto total de 88,8 millones de euros, para un total de 28 edificios residenciales compuestos por un total de 465 viviendas, 253 plazas de aparcamiento, 54 trasteros y 4 locales comerciales.

A fecha de este documento, componen la cartera inmobiliaria de ADVERO un total de 475 viviendas, 267 plazas de aparcamiento, 80 trasteros y 4 locales comerciales en 29 edificios.

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, S.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 Barrilero, S.L., como asesor legal
- Ernst & Young, S.L, como auditor que emitió el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios del primer semestre de 2025.

ANEXO I: Certificado del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 10 de noviembre de 2025 en relación con el 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 en primera convocatoria el día 10 de noviembre de 2025 en Barcelona, en el domicilio social de la Compañía, previa convocatoria de la misma efectuada por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Compañía (www.adveroproperties.com) en fecha 10 de octubre de 2025 copia del cual se adjunta.
2. La citada Junta se reunió para debatir sobre el siguiente,

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Delegación en el Consejo de Administración, al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, de la facultad de acordar un aumento de capital social, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de 5 años y hasta como máximo un importe equivalente a la mitad del capital social de la compañía en el momento de la autorización, en la cuantía que éste decida, con previsión de suscripción incompleta; delegando asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones y la facultad de modificar el artículo 5 de los estatutos sociales.

Segundo.- Delegación de facultades.

Tercero.- Ruegos y preguntas

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

3. Asistieron a la Junta Accionistas titulares conjuntamente de 4.369.656 acciones que representan el 75,47% del capital social con derecho a voto, asistiendo personalmente accionistas que representan el 3,71% del capital social, y representados accionistas que representan el 71,76% del mismo. Actuaron como Presidente y Secretario de la Junta, Riuaran, S. L representada por D. Pablo Corbera Elizalde y D. Alex Vives Roura, respectivamente, designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de los estatutos sociales de la compañía se previó la posibilidad de asistencia por videoconferencia y el Secretario y el Presidente del

Consejo de Administración reconocieron la identidad de los que concurrieron de esa forma, lo que se hizo constar expresamente.

4.- En consecuencia, hallándose presente o representado el 75,47% del capital social, el Sr. Presidente declaró legal y válidamente constituida la Junta en primera convocatoria, pasando el Secretario a dar lectura del Orden del Día.

5.- Todos los puntos del orden del día fueron debatidos sin que se hubiera solicitado la constancia en Acta de intervención alguna, y fueron adoptados, con el voto favorable de accionistas que representan el 100% del capital social presente y representado, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO.- DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, DE LA FACULTAD DE ACORDAR UN AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, EN UNA O VARIAS VECES, DENTRO DEL PLAZO MÁXIMO DE 5 AÑOS Y HASTA COMO MÁXIMO UN IMPORTE EQUIVALENTE A LA MITAD DEL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑÍA EN EL MOMENTO DE LA AUTORIZACIÓN, EN LA CUANTÍA QUE ÉSTE DECIDA, CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA; DELEGANDO ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN RELACIÓN CON DICHAS EMISIONES DE ACCIONES Y LA FACULTAD DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

1. Declarar en el Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, al amparo de lo dispuesto y en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar un aumento de capital de la Sociedad, dentro del plazo legal de cinco (5) años contados desde la fecha de adopción de este acuerdo, hasta la cuantía máxima correspondiente a la mitad (50%) del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, pudiendo ejecutar la ampliación, en una o varias veces, en la cuantía que decida, bien mediante aumento del valor nominal de las acciones existentes, con los requisitos previstos en la Ley, bien mediante la emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con o sin prima de emisión, con o sin voto, o acciones rescatables, o varias modalidades a la vez, consistiendo el contravalor de las acciones nuevas o del aumento del valor nominal de las existentes, en aportaciones dinerarias, incluida la transformación de reservas de libre disposición, pudiendo incluso utilizar simultáneamente ambas modalidades, siempre que sea admitido por la legislación vigente; y pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital, entre otros, determinar el valor nominal de las acciones a emitir, la prima de emisión, sus características y los eventuales privilegios que se les confieran.

Atribuir igualmente al Consejo la facultad de ofrecer libremente y del modo que estime más conveniente, las acciones que pudieran resultar no suscritas en el plazo establecido para el ejercicio del derecho de suscripción preferente cuando se otorgue y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

2. Asimismo, conforme a los dispuesto en el artículo 506 LSC, delegar en el Consejo la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas respecto de todas o cualesquiera de las emisiones que acordare realizar en virtud de la presente autorización, cuando el interés general así lo exija y con sujeción a lo dispuesto en el citado artículo. En tal caso, se podrá aumentar el capital, en una o varias veces, hasta la cantidad nominal máxima igual al 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la aprobación del presente acuerdo.

De conformidad con e el artículo 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo de ampliación adoptado con base en la presente delegación de la Junta deberá acompañarse del correspondiente informe justificativo de los administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad podrá obtener, voluntariamente, el informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. El informe de los administradores será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

3. Facultar al Consejo de Administración para dar nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social, a fin de adaptarlo a la realidad del capital social que resulte tras la suscripción de acciones que finalmente se emitan al amparo de la presente autorización.

4. Asimismo, el Consejo de Administración queda facultado para llevar a cabo los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la LSC, LMV y disposiciones concordantes para la emisión pública de valores, así como para solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital ejecutado al amparo de esta delegación en cualesquiera mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, o sistemas multilaterales de negociación, así como llevar a cabo cualesquiera trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes.

5. Facultar al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo previsto en el artículo 249 bis (l) de la LSC, pueda sustituir las facultades que le han sido delegadas por esta Junta en relación al presente acuerdo, a favor de cualquier Consejero.

Asimismo, facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que fuera necesaria en Derecho, y con facultad de sustitución en el Secretario y cualquier Consejero, para

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

SEGUNDO.-DELEGACIÓN DE FACULTADES.

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

6.- El Acta fue redactada y 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 VºBº del Presidente, a 10 de noviembre de 2025.

Riuaran, S.L
D. Pablo Corbera Elizalde
El Presidente

D. Alex Vives Roura
Secretario No-Consejero

ANEXO II: Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de ampliar el capital de la sociedad mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL POR APORTACIÓN DINERARIA CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE EL CONSEJO APRUEBA EN ESTA MISMA SESIÓN AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN CONCEDIDA POR LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 10 DE NOVIEMBRE DE 2025 BAJO EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

I. OBJETO DEL INFORME

El presente informe lo formula el Consejo de Administración de Advero Properties Socimi, S.A. (“**Advero**” o la “**Sociedad**”) en relación con el aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente que el Consejo de Administración de Advero aprueba en el día de hoy (el “**Aumento de Capital**”), al amparo de la autorización concedida por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el pasado 10 de noviembre de 2025, bajo el punto primero del orden del día.

En concreto, el presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en (i) los artículos 286 y 297 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”) por lo que se refiere al acuerdo de aumento de capital en sí mismo, y (ii) los artículos 308, 504 y 506 de la LSC por lo que se refiere a la justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente. El Informe incluye asimismo el texto íntegro del acuerdo del Consejo de Administración en relación al Aumento de Capital.

Se deja constancia de que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 506.4 LSC, este informe será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre con posterioridad a la adopción del acuerdo de aumento de capital objeto del presente informe.

De acuerdo con los apartados 1 y 3 del artículo 504 de la LSC, dado que la operación no supera el 20% del capital social en el momento de la autorización de la Junta, y el tipo de emisión propuesto no será inferior en más de un diez por ciento a la cotización media ponderada de la acción de la Sociedad en los tres meses previos al día anterior a la fecha de emisión de este informe, esto es, el día 27 de noviembre de 2025, se presume que dicho tipo de emisión se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sin que sea

necesario que la Sociedad obtenga un informe emitido por experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado por el Registro Mercantil respecto del valor razonable de las acciones de la Sociedad, el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se propone suprimir o limitar y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración.

II. AUTORIZACION DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en primera convocatoria el día 10 de noviembre de 2025 acordó, bajo el punto primero de su orden del día y de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, autorizar al Consejo de Administración para que pudiera, en una o varias veces y en cualquier momento dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la referida Junta, aumentar el capital social mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones —con o sin prima— cuyo contravalor consista en aportaciones dinerarias, hasta un importe máximo del 50% de la cifra de capital social existente en el momento de la autorización y hasta un importe máximo del 20% de la cifra de capital social en caso de que se excluyera el derecho de suscripción preferente de dichas acciones, exclusión para la cual el Consejo de Administración quedaba asimismo expresamente facultado. El contenido íntegro de dicho acuerdo de delegación de facultades se encuentra en la página web corporativa de la Sociedad www.adveroproperties.com.

III. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA Y PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL AUMENTO DE CAPITAL.

En línea con la estrategia de la Sociedad, ésta tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio.

La Sociedad considera que el Aumento de Capital, en los términos propuestos, es muy conveniente para el interés social, tanto para la Sociedad como para sus accionistas, en la medida en que pretende destinar los fondos obtenidos con la operación (una vez satisfechas las comisiones y gastos relacionados con ella) para que la Sociedad pueda disponer de flexibilidad financiera y agilidad necesarias para proseguir con el desarrollo no orgánico de la sociedad, a través de la incorporación de nuevos activos inmobiliarios a su cartera.

Asimismo la Sociedad espera que el Aumento de Capital permita incorporar nuevos inversores estratégicos en su capital logrando una mayor diversificación y estabilidad de la base accionarial de la Sociedad.

La compañía ha optado por hacer uso de la delegación prevista en el artículo 297.1 b de la LSC, toda vez que ello permite dotar al órgano de administración de la flexibilidad que es conveniente para responder con agilidad a sus necesidades financieras en relación con las inversiones estratégicas que desea llevar a cabo en el corto plazo, y aprovechar las oportunidades de financiación disponibles en el mercado de capitales, de forma que se maximicen las posibilidades de llevar tales transacciones a buen término, en interés de la Sociedad y sus accionistas, con la mayor prontitud y agilidad y sin los retrasos y costes que puede conllevar una nueva convocatoria y celebración de Junta General.

El aumento de capital, de cara a mantener los recursos propios adecuados al negocio de la Sociedad, tiene como objeto asegurar la captación de fondos para atender a las finalidades indicadas anteriormente en el plazo más breve posible, aprovechando la actual situación favorable de la Sociedad, y limitando al máximo el riesgo de ejecución derivado de la volatilidad que introduce los amplios plazos que implican las modalidades de colocación alternativas a la propuesta en el presente informe, que podrían poner en riesgo las operaciones de crecimiento en avanzada fase de estudio.

Adicionalmente al Aumento de Capital permitirá aumentar la capitalización de la Sociedad, facilitará la entrada en su capital de nuevos inversores estratégicos, fortaleciendo y diversificando la base accionarial, con lo que se podrá incrementar el interés del mercado por la Sociedad, y ampliar el seguimiento por la comunidad de analistas, lo que redundará finalmente en la generación de valor para el accionista.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que el Aumento de Capital objeto del presente informe resulta conveniente para el interés social en la medida que permitirá aprovechar de una manera ágil las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles para la sociedad.

Términos y condiciones del Aumento de Capital

El Aumento de Capital que acuerda el Consejo de Administración de la Sociedad al amparo de la autorización referida en el apartado II anterior, tiene como principales términos y condiciones los siguientes:

(i) *Aumento, importe máximo y tipo de emisión.* El Aumento de capital se realizará por un importe máximo de 13.983.862,50 euros (nominal más prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 1.118.709 nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión de 7,50 euros por acción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 506.1 LSC, el valor nominal conjunto máximo de las acciones de nueva emisión no alcanzará en ningún caso el 20% del capital social de la Sociedad en la fecha en la que la Junta de accionistas adoptó el acuerdo de delegar en el Consejo la facultad de aumentar el capital social. Asimismo, a los efectos del artículo 299 LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad existentes con anterioridad al Aumento de Capital se encuentran íntegramente desembolsadas.

(ii) *Derechos de las nuevas acciones.* Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que se inscriba el correspondiente aumento de capital en el Registro Mercantil. El Consejo de Administración acordará solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones, tal y como se recoge en la propuesta de acuerdo transcrita en el punto primero de este informe.

(iii) *Modalidad de colocación.* el Consejo de Administración considera que el modo más eficiente de alcanzar los objetivos buscados, aprovechando el interés de inversores en la Sociedad, es instrumentar la emisión de las nuevas acciones a través de una colocación privada dirigida por la Sociedad, estando justificada dicha modalidad desde un punto de vista de interés social de la Compañía. No se ha contratado a ninguna entidad colocadora a estos efectos. Las nuevas acciones del Aumento de Capital se destinarán a terceros inversores y accionistas, ya sean inversores nacionales o internacionales, todo ello mediante un procedimiento de colocación privada.

(iv) *Exclusión del derecho de suscripción preferente.* Haciendo uso de la facultad expresamente otorgada por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 10 de noviembre de 2025, conforme a lo previsto en el artículo 506 LSC y de acuerdo con lo que se expone en este informe justificativo, se

excluye el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en atención a las exigencias de interés social y para permitir la colocación de las acciones de nueva emisión entre inversores estratégicos por medio de una colocación privada según indicado más arriba.

- (v) *Suscripción y desembolso.* Las acciones de nueva emisión serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.
- (vi) *Suscripción incompleta.* Conforme la delegación otorgada por la Junta de Accionistas de 10 de noviembre, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 507 LSC, en caso de suscripción incompleta el capital social quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas.
- (vii) *Modificación del artículo 5 de los Estatutos.* Una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, se dará nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumento el capital como consecuencia de la colocación privada. Para mayor agilidad, se prevé delegar en los miembros del Consejo de Administración todas las facultades necesarias para determinar los términos definitivos del Aumento de Capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo, el importe final del aumento dentro del máximo acordado y la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales para adaptarlo a la cifra de capital definitivamente resultante de la suscripción y desembolso del Aumento de Capital.

IV. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308, 504 Y 506 DE LA LSC

El Consejo de Administración de la Sociedad aprueba, en relación con el Aumento de Capital objeto de este informe, la exclusión del derecho de suscripción preferente que correspondería a los accionistas de la Sociedad, estando autorizado para ello, tal y como ha quedado recogido en el punto II anterior.

Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el Aumento de Capital mediante el procedimiento colocación antes indicado.

De conformidad con la normativa aplicable, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, se requiere que los administradores elaboren un

informe en el que se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, se indique las personas a las que hayan de atribuirse y se especifique el valor de las acciones de la Sociedad.

A continuación se procede a analizar el cumplimiento de los requisitos exigidos.

(i) Justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente desde la perspectiva del interés social.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 308.1 y 506.1 de la Ley de Sociedades de Capital, la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de la entidad. En el caso de la propuesta de acuerdo a la que se refiere este Informe, el Consejo de Administración, tal como expuesto en el apartado III de este informe, considera que el aumento de capital que se propone resulta plenamente conforme con esta exigencia, porque permite a la Sociedad acometer una nueva etapa de crecimiento no orgánico, vía adquisición de nuevos activos inmobiliarios, siendo la estructura de la operación propuesta la más idónea para lograr la finalidad perseguida a la vez que guarda la necesaria relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido.

En este sentido, se detallan a continuación los elementos que soportan el interés social:

- a) *Fortalecimiento del balance y mejora de los recursos propios de la Sociedad:* Una ampliación de capital constituye una oportunidad para la Sociedad para reforzar su estructura de capital, mejorando potencialmente los costes de financiación ajena, dotando de recursos financieros flexibles a la Sociedad, e incrementando la competitividad de su balance desde un punto de vista comercial.

Asimismo, una ampliación de capital como la que aquí se propone, dotará a la Sociedad de una estructura de balance con acceso a mecanismos de financiación más flexibles y en términos más atractivos para acceder a las necesidades de las nuevas oportunidades de crecimiento descritas en este Informe.

- b) *Beneficiarse de oportunidades de crecimiento:* La realización de este aumento de capital permitirá afrontar con flexibilidad las oportunidades de crecimiento que recientemente se han presentado a la Sociedad. El aumento de capital que se propone adoptar tiene por objeto captar recursos para proseguir con el desarrollo no orgánico de la Sociedad, a través de la incorporación en el corto plazo de nuevos activos inmobiliarios a su cartera, actualmente en fase avanzada de

estudio.

- c) *La idoneidad de la combinación de un aumento de capital con una colocación privada de las acciones:* El método elegido para llevar a efecto la operación de captación de fondos (combinación del aumento de capital con una colocación privada) no sólo resulta idóneo para alcanzar el fin deseado, sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social. En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, esta técnica permitirá la captación de recursos propios en los términos ya descritos de forma ágil, flexible y en un período breve. Asimismo, cabe señalar que este tipo de operaciones es utilizado habitualmente por los grandes emisores de capitales en los mercados financieros internacionales y ha sido utilizado ya por varias sociedades cotizadas españolas y europeas, debido a su flexibilidad, eficiencia y rapidez.

Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos.

Para acreditar de forma más detallada la idoneidad de la operación propuesta, conviene hacer constar las ventajas principales de la estructura que se propone frente a otras alternativas que pudieran plantearse, que han sido analizadas y que se describen a continuación:

Rapidez de ejecución: Cualquier estrategia alternativa a la que aquí se propone demoraría notablemente el proceso de captación de recursos. En efecto, las únicas alternativas adicionales que podrían permitir obtener de forma paralela una captación de recursos y, al mismo tiempo, un aumento del nivel de capital de la Sociedad serían o bien un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente o bien un aumento de capital, también con aportaciones dinerarias, en el que se excluyesen los citados derechos para realizar una oferta pública de suscripción de acciones destinada al mercado en su conjunto. Pues bien, cualquiera de estas opciones conllevaría un importante retraso en la captación de los fondos necesarios que, además, expondría la operación a la volatilidad del mercado. En definitiva, ni una emisión con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública de suscripción de acciones con exclusión del derecho podrían llevarse a efecto con la rapidez y la flexibilidad en cuanto a su lanzamiento que permite la colocación privada. La colocación privada permite realizar la operación en las mejores condiciones para la Sociedad y aprovechando una coyuntura de mercado oportuna.

Asimismo, la volatilidad e imprevisibilidad del mercado bursátil aconsejan que el acuerdo de aumento sea adoptado y ejecutado lo antes posible lo que no sería posible si se tuviera que optar por otra alternativa.

Aumento de la base accionarial de la Sociedad: Adicionalmente, cabe resaltar que el aumento de capital propuesto supone una oportunidad para aumentar el universo de inversores interesados en participar en la base accionarial de ADVERO, que permitan incrementar el interés del mercado por sus títulos y, con ello, facilitar la generación de mayor valor para el accionista. La participación de nuevos inversores en la operación supone una demostración de confianza en el proyecto empresarial en la Sociedad y en sus perspectivas de negocio futuras, mostrando un respaldo a la Sociedad. Asimismo, mediante el proceso de colocación privada se podrá participar en el proceso de asignación de acciones con el objeto de crear una base accionarial más alineada con los intereses de la Sociedad, no especulativa y con vocación de permanencia en el largo plazo que se estima que contribuirá a la estabilidad del precio futuro de la acción.

Ahorro de costes: Finalmente, conviene poner de manifiesto que los costes de una operación de colocación privada son sustancialmente inferiores a los de un aumento con derecho de suscripción preferente o con oferta pública de suscripción dirigida al mercado en general, dado que se limitan a los de colocación -a su vez, normalmente más reducidos-, reduciéndose las comisiones de los bancos de inversión, los gastos legales y eliminándose los de publicidad y comercialización. Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la celeridad de este procedimiento reduce sensiblemente los gastos de gestión asociados con cualquier ampliación de capital.

- d) *Proporcionalidad:* Por último, cabe señalar que la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesen mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda ampliación sin derechos. Esta afirmación se justifica con los beneficios que se derivan para la Sociedad y a los que se ha hecho referencia en el apartado anterior.

Asimismo, los accionistas no experimentarán perjuicio económico alguno,

habida cuenta de que la emisión de las acciones en el aumento de capital se llevará a cabo a su valor razonable (por exigencia legal), por lo que el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuya supresión se propone debería ser cercano a cero.

Por tanto, la realización del aumento de capital mediante una colocación privada con exclusión del derecho de suscripción preferente permitiría captar los recursos propios necesarios para reforzar la estructura de capital de la Sociedad y posicionarla adecuadamente de cara a sus proyectos de crecimiento, a la vez que conseguiría realizar la emisión al precio más favorable posible para la Sociedad, minimizaría los riesgos financieros de la operación y aprovecharía mejor la coyuntura de los mercados financieros. A su vez, el Consejo de Administración entiende conveniente para el interés social ampliar la base accionarial, hecho que podrá fomentar una mayor liquidez del valor a futuro y un mayor interés en el mercado por sus títulos.

En vista de todo lo que antecede, el Consejo de Administración de ADVERO estima que la propuesta de aumento de capital a que se refiere este Informe está justificada por razones de interés social. Consecuentemente y dado que la estructura y características de la operación propuesta implican la imposibilidad de mantener el derecho de suscripción preferente de los accionistas, es por lo que se propone la exclusión de éste en el aumento de capital a que se refiere el presente Informe, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de la Sociedad.

(ii) *Tipo de emisión- a valor razonable- y contraprestación en metálico.*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 504.2 y 506.4 de la LSC, para la adopción del acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración, además de la adecuación al interés social, es necesario que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con el valor razonable, presumiéndose que el valor razonable se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización.

La cotización media ponderada de la acción de la Sociedad en los tres meses previos al día anterior a la fecha de emisión de este informe, esto es, el día 27 de noviembre de 2025 fue de 13,51 euros.

Siendo que el tipo de emisión (valor nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital objeto de este informe, de 12,50 euros por acción, no es inferior a la cifra que resulta de aplicar un descuento del 10% sobre el precio de cotización antes indicado, el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas y se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad.

Por otro lado, conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la LSC, no se ha obtenido informe de experto independiente en relación al Aumento de Capital toda vez que: (i) el Aumento de Capital se realizará en todo caso por un importe inferior al 20% del capital social de la Sociedad, y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil de las acciones de la Sociedad en el BME Growth con un descuento no superior al 10% tal y como se detalla en el presente informe.

La contraprestación a realizar por los suscriptores del Aumento de Capital será en su integridad mediante aportaciones dinerarias.

(iii) Destinatarios del Aumento de Capital.

Tal y como indicado anteriormente, la Sociedad distribuirá las nuevas acciones exclusivamente entre terceros inversores o accionistas tanto nacionales como internacionales.

V. PROPUESTA DE ACUERDO

El texto íntegro del acuerdo de aumento de capital social que adopta el Consejo de Administración es el siguiente:

Aumento de capital social por importe nominal de 5.593.545,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.118.709 nuevas acciones de la sociedad, de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente a cargo de aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Delegación de facultades para fijar las condiciones definitivas del aumento, para su ejecución y formalización y dar nueva redacción a los Estatutos Sociales.

Al amparo de la autorización conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 10 de noviembre de 2025, bajo el punto primero del Orden del día, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad **aumentar el capital**

social de la Sociedad en los términos y condiciones que se detallan a continuación (el “**Aumento de Capital**”):

- a) Importe nominal del Aumento de Capital.** Se acuerda aumentar el capital social por un importe nominal de 5.593.545,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.118.709 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 5,00€ de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas mediante anotaciones en cuenta.
- b) Límite de la autorización.** La Junta de Accionistas de la Sociedad de fecha 10 de noviembre de 2025 atribuyó al Consejo la facultad de aumentar el capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de autorización. En la media en que el capital social estaba fijado en esa fecha en 28.949.620 euros, el importe total de la delegación es de 14.474.810 euros, correspondiente al 50% del capital social, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y, dentro del referido importe, de 5.789.924 euros con exclusión del derecho de suscripción preferente, equivalente al 20% del capital social en la fecha de autorización.

Con relación a ello, el Consejo de Administración hace constar que, puesto que no se ha hecho uso hasta la fecha de dicha autorización, el importe nominal máximo del Aumento de Capital no supera el 20% del capital social de Advero a la fecha de la autorización de la Junta de Accionistas de 10 noviembre de 2025.

- c) Tipo de emisión.** Cada una de las nuevas acciones llevará aparejada una prima de emisión de 7,50 euros por acción, por lo que el **tipo de emisión** de las nuevas acciones será de 12,50 euros por acción.

Siendo que la cotización media ponderada de la acción de la Sociedad en los tres meses previos al día anterior a la fecha del Informe del Consejo de Administración que acompaña al presente Aumento de Capital (27 noviembre de 2025), es de 13,51 euros, el tipo de emisión, de 12,50 euros por acción, no es inferior a la cifra resultante de aplicar un descuento del 10% sobre el precio de cotización antes indicado, por lo que el tipo de emisión de las nuevas acciones cumple con las exigencias legales descritas y se corresponde con el valor razonable de la acción de la Sociedad a la fecha de emisión del presente acuerdo.

Conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la LSC, no se ha obtenido informe de experto independiente en relación al Aumento de Capital toda vez que: (i) el Aumento de Capital se realiza en todo caso por un importe inferior al 20% del capital social de la Sociedad, y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil de las acciones de la Sociedad en el BME Growth con un descuento no superior al 10% tal y como se detalla en el presente acuerdo.

- d) Importe efectivo del Aumento de Capital.** El importe efectivo del Aumento de Capital (nominal más prima de emisión) será el resultante de multiplicar el número de acciones de nueva emisión por el tipo de emisión indicado de 12,50 euros. En consecuencia, el importe efectivo del Aumento de Capital será de 13.983.862,50€.
- e) Naturaleza de las nuevas acciones.** Las acciones de nueva emisión serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, SAU (Iberclear) y a sus entidades participantes.
- f) Derechos de las nuevas acciones.** Las nuevas acciones confieren a sus titulares, a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o la persona a la que éste haya facultado a estos efectos, los mismos derechos que confieren las acciones de la Sociedad en circulación en dicha fecha. En particular, los adquirentes de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que se satisfagan a partir de la fecha en la que el aumento se declare suscrito y desembolsado a los accionistas de la Sociedad que lo sean en dicha fecha o en una fecha posterior.
- g) Exclusión del derecho de suscripción preferente.** Haciendo uso de la facultad expresamente otorgada por la Junta de Accionistas del pasado 10 de noviembre de 2025, y conforme a lo previsto en el artículo 506 de la LSC, en atención a las exigencias de interés social, se suprime el derecho de exclusión preferente de los accionistas de la Sociedad.
- h) Destinatarios de las nuevas acciones.** Las nuevas acciones del Aumento de Capital se destinarán a terceros inversores o accionistas, ya sean nacionales o

internacionales, todo ello mediante un procedimiento de colocación privada realizado por la Sociedad.

- i) **Suscripción y desembolso.** La suscripción y desembolso del tipo de emisión de las nuevas acciones tendrá lugar por los accionistas o inversores desde la fecha en que el Consejo acuerde el Aumento de Capital, para proceder al desembolso de las nuevas acciones en la cuenta que les sea notificada por la sociedad.

Las nuevas acciones que se emitan serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

- j) **Suscripción incompleta.** Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 507 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital conforme a lo previsto en el artículo 311 de la LSC.
- k) **Ejecución del Aumento de Capital.** Este Consejo de Administración o, por sustitución, la persona a la que se haya facultado a estos efectos, declarará el aumento suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes. Asimismo, a los efectos de lo establecido en el artículo 167 del Reglamento del Registro Mercantil, el Consejo de Administración o, por su delegación, la persona a la que éste haya facultado a estos efectos señalará la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la Junta General de accionistas para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer.
- l) **Admisión a cotización de las nuevas acciones.** Asimismo, se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity, donde cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, y proceder a la solicitud ante los organismos competentes para la inclusión de las nuevas acciones de la Sociedad en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (“Iberclear”). Una vez ejecutado este acuerdo, este Consejo de Administración o, por delegación, la persona a la que éste haya facultado a estos efectos, podrá llevar a cabo las correspondientes solicitudes, elaborar y presentar todos los documentos oportunos en los términos que considere conveniente y realizar cuantos actos sean necesarios a tal efecto.

- m) Delegación de facultades.** Facultar a D. Pablo Corbera Elizalde, representante legal de Riuaran, S.L. Presidente del Consejo de Administración, así como a D. Alejandro Vives Roura, Secretario del Consejo de Administración, cuyos datos obran en el Registro Mercantil, y en general a cualquier consejero con cargo inscrito, para que cualquiera de ellos, indistintamente y de forma individual y solidaria, y sin perjuicio de los apoderamientos que se encuentren en vigor, pueda ejecutar el Aumento de Capital, y realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o procedentes en relación con los anteriores acuerdos, con facultades expresas de sustitución y subsanación, hasta la completa inscripción en el Registro Mercantil del Aumento de Capital aquí acordado, incluyendo en su caso la petición de inscripción parcial y, en particular, para:
- (a) decidir la fecha en la que este aumento, así como la oferta de las acciones que se emiten a su amparo, deba llevarse a efecto;
 - (b) dejar sin efecto la ampliación de capital y, por tanto, la oferta de suscripción de las nuevas acciones, ante el cambio sustancial de las condiciones de mercado o por cualquier otra causa relevante a su juicio;
 - (c) realizar las actuaciones que sean necesarias o convenientes en cualquier jurisdicción donde se ofrezcan o se solicite la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad;
 - (d) declarar cerrado el Aumento de capital una vez finalizado el período de suscripción y desembolsadas las nuevas acciones, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución total o parcial del aumento de capital, y en caso de suscripción incompleta del Aumento de Capital, determinar el importe efectivo final del Aumento de Capital y el número de acciones suscritas, otorgando cuantos documentos públicos o privados sean convenientes para la ejecución del mismo;
 - (e) modificar el artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social, adaptándolo a la nueva cifra que resulte en función del número de acciones suscritas, así como modificar cualesquiera otras disposiciones estatutarias lo requieran;
 - (f) redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante la CNMV o el BME Growth o cualesquiera otras autoridades regulatorias que fueran procedentes, en relación con la admisión a negociación de las acciones objeto del aumento de capital, la documentación e información que legalmente sea precisa, así como, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, BME, Iberclear, las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, en

relación con la admisión de las acciones, y en particular, toda aquella que sea precisa para obtener, en su caso, la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital.

- (g) Solicitar la incorporación a negociación oficial en el segmento BME Growth del BME MTF Equity de las nuevas acciones que, en su caso se emitan por la Sociedad en el Aumento de Capital así como presentar ante BME todos los documentos que fueran necesarios para la incorporación a negociación .
- (h) en general, para realizar los actos, presentar las solicitudes, suscribir los documentos y llevar a cabo las actuaciones que se precisen para la plena efectividad y cumplimiento de los acuerdos precedentes, así como para que, sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento existente para elevar a público los acuerdos sociales, cualquiera de ellos comparezca ante Notario y otorgue la correspondiente escritura de aumento de capital y modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y, en su caso, para subsanar y aclarar este acuerdo en los términos que sea necesario para lograr su plena inscripción en el Registro Mercantil.

En Barcelona, a 27 de noviembre de 2025

EL PRESIDENTE

D. Pablo Corbera Elizalde
En nombre y representación de RIURAN, S.L.

EL SECRETARIO

D. Alex Vives Roura

ANEXO III: Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros del primer semestre del ejercicio 2025.

Informe de Revisión Limitada

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence



**Shape the future
with confidence**

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y la memoria intermedia, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria intermedia adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado 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 al personal responsable 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 que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

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 sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 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.

Párrafo sobre 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 Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

ERNST & YOUNG, S.L.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/25/23393
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (A:
B78970506)
51092606S FERNANDO GONZALEZ (A:
B78970506), o=ERNST & YOUNG, S.L.,
ou=DIRECCION,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
24-Oct-25

Fernando González Cuervo

24 de octubre de 2025

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO
DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
 Balance intermedio al 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		53.747.304	53.970.829
I. Inmovilizado intangible	5	26.243	34.263
II. Inmovilizado material	6	15.220	17.799
III. Inversiones inmobiliarias	7	53.698.091	53.915.016
1. Terrenos		23.336.016	23.336.016
2. Construcciones		30.303.990	30.575.786
3. Inversiones en curso y anticipos		58.085	3.214
IV. Inversiones en empresas grupo y asociadas	9	7.000	3.000
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	750	750
B) ACTIVO CORRIENTE		6.418.472	7.668.421
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	114.073	138.947
1. Clientes ventas y prestación de servicios		63.265	87.170
2. Deudores varios		19.011	24.631
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		31.797	27.146
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	313.064	292.340
III. Periodificaciones a corto plazo	9	43.201	38.480
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	5.948.134	7.198.655
TOTAL ACTIVO (A+B)		60.165.776	61.639.250

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
 Balance intermedio al 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		46.207.566	47.217.823
A-1) Fondos propios		46.207.566	47.217.823
I. Capital social	10.1	28.949.620	28.949.620
II. Prima de emisión	10.2	19.797.135	19.797.135
III. Reservas		(1.589.108)	(1.543.774)
1. Reserva legal	10.3	87.668	50.878
2. Otras reservas	10.6	(1.676.776)	(1.594.652)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5	(1.081.188)	(198.426)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(209.071)	(209.071)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	29.443	29.443
VII. Resultado del período	10.6.5	285.735	367.896
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE		11.657.787	12.127.533
I. Deudas a largo plazo	11	11.657.787	12.127.533
1. Deudas con entidades de crédito		11.601.884	12.067.631
2. Otras deudas a largo plazo		55.903	59.902
C) PASIVO CORRIENTE		2.300.422	2.293.894
I. Deudas a corto plazo		1.600.934	1.508.316
1. Deudas con entidades de crédito	11	1.017.430	939.221
2. Otras deudas a corto plazo	11	583.504	569.095
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		699.489	785.578
1. Otros acreedores	11	576.381	736.379
2. Personal		-	(113)
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas		123.107	49.312
4. Anticipos de clientes		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		60.165.776	61.639.250

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	Notas	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025 (*)	1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	1.904.566	1.583.046
Gastos de personal	14.2	(153.673)	(163.561)
Otros gastos de explotación	14.3	(947.951)	(797.621)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5. 6. 7	(370.540)	(293.089)
Otros resultados	15	11.773	4.237
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		444.175	333.013
Ingresos financieros	16	51.460	1.936
Gastos financieros	16	(209.900)	(241.290)
RESULTADO FINANCIERO		(158.440)	(239.354)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		285.735	93.659
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO		285.735	93.659

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

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 2025
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025

CONCEPTO	Nota	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025 (*)	1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024 (*)
A) Resultado del período	10	285.735	93.659
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)		285.735	93.659

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

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 2025
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS		RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERÍODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2024	28.949.620	19.797.135	50.878	(1.594.652)	(198.426)	(209.071)	29.443	367.896	25.000	47.217.823	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	28.949.620	19.797.135	50.878	(1.594.652)	(198.426)	(209.071)	29.443	367.896	25.000	47.217.823	
Total de ingresos y gastos reconocidos									285.735		285.735
Operaciones con socios o propietarios				(413.230)	(882.762)						(1.295.992)
Aumentos de capital				(82.124)							(82.124)
(-) Distribución de dividendos (Nota 10.6.5)				(331.106)							(331.106)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)					(882.762)						(882.762)
Otras variaciones del patrimonio neto			36.790	331.106				(367.896)			
Aplicación del resultado del ejercicio			36.790	331.106				(367.896)			
Otras variaciones											
C) SALDO FINAL AL 30/06/2025 (*)	28.949.620	19.797.135	87.668	(1.676.776)	(1.081.188)	(209.071)	29.443	285.735	25.000	46.207.567	

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

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 2025
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERÍODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2023	21.085.305	11.146.389	30.491	(1.102.515)	(233.598)	(209.481)	29.443	203.865	25.000	30.974.899
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	21.085.305	11.146.389	30.491	(1.102.515)	(233.598)	(209.481)	29.443	203.865	25.000	30.974.899
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	93.659	-	93.659
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(183.478)	3.763	-	-	-	-	(179.715)
(-) Distribución de dividendos (Nota 10.6.5)	-	-	-	(183.478)	-	-	-	-	-	(183.478)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	3.763	-	-	-	-	3.763
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	20.387	183.478	-	169	-	(203.865)	-	169
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	20.387	183.478	-	-	-	(203.865)	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	169	-	-	-	169
C) SALDO FINAL AL 30/06/2024 (*)	21.085.305	11.146.389	50.878	(1.102.515)	(229.835)	(209.312)	29.443	93.659	25.000	30.889.011

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	Notas	01/01/2025 a 30/06/2025 (*)	01/01/2024 a 30/06/2024 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		285.735	93.659
2 Ajustes del resultado		555.100	571.644
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	370.540	293.089
c) Variación de provisiones (+/-)		26.120	39.201
g) Ingresos financieros (-)	15	(51.460)	(1.936)
h) Gastos financieros (+)	15	209.900	241.290
3 Cambios en el capital corriente		(80.421)	(194.866)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(1.247)	15.279
c) Otros activos corrientes (+/-)		(7.493)	(84.561)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(86.090)	57.894
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		14.409	(183.478)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(158.440)	(239.354)
a) Pago de intereses (-)	15	(191.948)	(241.290)
c) Cobro de intereses (+)		33.508	1.936
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		601.975	231.083
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos de inversiones (-)		(147.015)	(1.769.114)
b) Inmovilizado intangible	5	-	(3.852)
c) Inmovilizado material	6	-	-
d) Inversiones inmobiliarias	7	(143.015)	(1.768.575)
e) Inversiones en Emp Grupo	9	(4.000)	-
f) Otros activos financieros		-	3.313
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(147.015)	(1.769.114)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	(964.886)	3.932
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	(36.790)	169
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(45.334)	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(882.762)	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		3.763	-
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(409.489)	1.371.546
Deudas con entidades de crédito (+)	11	(414.707)	1.415.131
Otras deudas (+)		5.218	(43.585)
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(331.106)	-
a) Dividendos (-)		(331.106)	-
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		(1.705.481)	1.375.478
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		(1.250.521)	(162.552)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.198.655	564.008
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.948.134	401.456

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

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 – RESULTADO FINANCIERO**
- 16 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 17 – RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 18 – OTRAS INFORMACIONES**
- 19 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

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

1.1 Constitución y domicilio

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

Su domicilio social y fiscal se encuentra en 08017-Barcelona, C 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. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.
- 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 sujetas 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 sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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

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

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

1.3 Grupo mercantil de pertenencia

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

1.4 Moneda funcional y de presentación

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

1.5 Régimen SOCIMI

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

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

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
 - a. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - b. Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

4. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. **Capital mínimo.** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE 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. 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, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

- 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).

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 2025 y el 30 de junio de 2025 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 19 de junio de 2025 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024.

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las Inversiones Inmobiliarias. La vida útil de las Inversiones Inmobiliarias se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de las Inversiones

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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.

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.

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 períodos 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 período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (1 de enero a 30 de junio) y la mención “período anterior” hace referencia al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (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 2025 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2024, por lo que ambos períodos son comparables. El balance intermedio del período actual recoge las partidas hasta el 30 de junio de 2025, mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas hasta el 31 de diciembre de 2024, 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

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 tiene un fondo de maniobra positivo de 4.118 miles de euros a 30 de junio de 2025 (fondo de maniobra positivo de 5.374 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los estados financieros intermedios atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, ya que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes.

3.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

Categoría de inmovilizado	Vida útil estimada (Años)
Construcciones	50
Mejoras en las construcciones	10 - 25
Instalaciones de Energía Eléctrica	30

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.

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. y Tasaciones Hipotecarias Renta SA - THIRSA), 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.

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

Para los elementos adquiridos mediante permuta, la Sociedad procede a analizar cada operación con el objeto de definir si la permuta tiene o no tiene carácter comercial.

Cuando la permuta tiene carácter comercial el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, en cuyo caso se valoran por este último valor. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, o cuando no ha sido posible obtener una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 no se ha producido ninguna operación de permuta.

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 9^a de elaboración de los estados financieros intermedios;
- 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, permutes 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, permutes 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.

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).
- 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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

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

3.7.1.1.2. 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.

3.7.1.1.3. 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.

3.7.1.2. Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1.2.1. Valoración inicial

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

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

3.7.1.2.2. Valoración posterior

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

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

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

3.7.1.2.3. Deterioro del valor

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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.

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

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

3.7.1.3.1. Valoración inicial

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

3.7.1.3.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

3.7.1.3.3. Deterioro del valor

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

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

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

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

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

3.7.1.4. Activos financieros a coste

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

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

3.7.1.4.1. Valoración inicial

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

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

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

3.7.1.4.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

3.7.1.4.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias

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 2025 y 2024 la entidad no tiene este tipo de activo en su balance.

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

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

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.12 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.13 Pagos basados en acciones

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

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

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

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

3.14 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

3.14.1.1. Valoración inicial

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

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

3.14.1.2. Valoración posterior

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

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

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.

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.

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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.

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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.

Ingresos por concepto de alquiler

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

3.22.1 Valoración

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

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.

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

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

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

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

Riesgo de impago. La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago, lo que afectaría de modo adverso a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad. De no efectuarse correctamente la selección de inquilinos, el nivel de impagos y rotación de inquilinos (con los consecuentes gastos de reacondicionamiento de las viviendas y nueva comercialización) podrían verse aumentados. Dicho esto, la Sociedad tiene marcado el límite del valor del alquiler sobre la renta disponible de las unidades familiares en el 35% a fin de reducir los riesgos de impago.

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 propias, 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 2025 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 12,98 millones de euros (Nota 11.2). El 53% de la deuda está financiada a tipo fijo medio del 1,92% con un vencimiento medio en el año 2036. A 30 de junio de 2025, la deuda a tipo variable ha tenido un coste medio del 3,70%. 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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

operaciones de venta de accionistas relevantes que pudieran tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Movimientos del período

El movimiento comparativo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y del ejercicio 2024 es el siguiente:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Inmovilizado Intangible en Curso		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2024	1.755	(1.755)	42.443	-	44.197	(1.754)	50.429
Adiciones / dotaciones	46.294	(12.031)	(42.443)	-	3.852	(12.031)	(8.179)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	48.049	(13.786)	-	-	48.049	(13.786)	34.263
Adiciones / dotaciones	-	(8.021)				(8.021)	(8.021)
Saldo a 30 de junio de 2025	48.049	(21.806)	-	-	48.049	(21.806)	26.243

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 6 primeros meses del ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2024 la Sociedad terminó la implementación del sistema contable y traspasó el coste de Inmovilizado Intangible en Curso a Aplicaciones informáticas y ha establecido una vida útil de 3 años.

A 30 de junio de 2025 hay bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (1.754 euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y del ejercicio 2024 de cada partida del balance intermedio incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

30.06.2025		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	28.957	28.957
Entradas / (Salidas)	-	-
Saldo final	28.957	28.957
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(11.158)	(11.158)
Dotación a la amortización	(2.580)	(2.580)
Saldo final	(13.737)	(13.737)
VALOR NETO INICIAL		
VALOR NETO FINAL		
	17.799	17.799
	15.220	15.220

31.12.2024		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	208.763	208.763
Entradas / (Salidas)	2.848	2.848
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	(182.654)	(182.654)
Saldo final	28.957	28.957
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(6.344)	(6.344)
Dotación a la amortización	(4.814)	(4.814)
Saldo final	(11.158)	(11.158)
VALOR NETO INICIAL		
VALOR NETO FINAL		
	202.419	202.419
	17.799	17.799

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

El traspaso a inversiones inmobiliarias realizado en el ejercicio 2024 hace referencia al proyecto de la instalación de placas fotovoltaicas en 4 edificios que se finalizó y se puso en producción.

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

Durante seis primeros meses del ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 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 y en uso

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados y en uso al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, éstos se encuentran totalmente aseguradas.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

7.1 Movimientos del período

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

30.06.2025				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	23.336.016	32.405.985	3.214	55.745.215
Entradas	-	88.144	54.871	143.015
Saldo final	23.336.016	32.494.129	58.085	55.888.230
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(1.830.199)	-	(1.830.199)
Dotación del ejercicio		(359.940)		(359.940)
Saldo final	-	(2.190.139)	-	(2.190.139)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	23.336.016	30.575.786	3.214	53.915.016
VALOR NETO CONTABLE FINAL	23.336.016	30.303.990	58.085	53.698.091

31.12.2024				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	18.763.596	25.353.623	28.026	44.145.245
Entradas	4.572.420	6.657.547	187.349	11.417.316
Traspasos		(394.815)	(212.160)	182.654
Saldo final	23.336.016	32.405.985	3.214	55.745.215
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(1.247.630)	-	(1.247.630)
Dotación del ejercicio	-	(582.568)	-	(582.568)
Traspasos	-	-	-	-
Saldo final	-	(1.830.199)	-	(1.830.199)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	18.763.596	24.105.993	28.026	42.897.614
VALOR NETO CONTABLE FINAL	23.336.016	30.575.786	3.214	53.915.016

En los seis primeros meses del ejercicio 2025 la Sociedad no ha adquirido activos.

En los seis primeros meses del ejercicio 2025 la Sociedad realizó mejoras en los activos por importe de 54.871 euros (187.349 euros a 31 de diciembre de 2024). La Sociedad ha traspasado Inversiones en Curso a Construcciones, los costes de nuevas mejoras ya realizadas y puestas en funcionamiento.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad adquirió cuatro inmuebles:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

- el 26 de enero de 2024 adquirió el inmueble sito en la calle Puerto de Tarancón, 32 de Madrid,
- el 13 de diciembre de 2024 adquirió el inmueble sito en la calle Ponent, 139-145 de Badalona (Barcelona),
- el 23 de diciembre de 2024 adquirió los inmuebles sitos en las calles Argente, 8 y Sierra de los Filabres, 31 de Madrid.

La Sociedad finalizó y puso en producción las instalaciones de placas fotovoltaicas que inició en 2023 en 4 edificios. En el primer semestre de 2024 se ha realizado un traspaso del coste de la instalación registrado en Inmovilizado Material en curso a Inversiones inmobiliarias.

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 2025 a 30 de junio de 2025	1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.1)	1.904.566	1.583.046
Otros resultados (Nota 15)	11.774	4.237
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(382.417)	(397.535)

7.3 Otras informaciones

Servicios contratados

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene externalizado el mantenimiento y comercialización de una parte de su cartera de activos. Dependiendo de su ubicación geográfica, dichas funciones están externalizadas o las llevan a cabo empleados de la Sociedad.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

Inmuebles en garantía

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en:

Inmueble	Ciudad
Verge del Pilar	Rubí
Santa Fe	Rubí
Wilson	Terrassa
Verge del Colom	Sabadell
Canonge Rodó	Terrassa
Plátano	Madrid
Teresa Maroto	Madrid
Puerto Tarancón	Madrid
Fátima	Málaga
Ventura Rodríguez	Málaga
Mercadal	Martorell
Gomis	Martorell
Juan Herrera	Málaga
Alhaken	Córdoba
Fernando de Cordoba	Córdoba

El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 28.576.508 euros a 30 de junio de 2025 y el importe de la deuda al cierre de este período es de 12.989.685 euros (Nota 11 y Nota 13.5). El valor de mercado de estos inmuebles a cierre del ejercicio 2024 asciende a 45.656.787 euros.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en Rubí (Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7), Terrassa (Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52), Sabadell (Virgen de la Paloma, 49-53), Martorell (Mercadal 9-11) Madrid (Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43), Málaga (Avenida de Fátima 20, Ventura Rodríguez 33 y Juan Herrera 22) y Córdoba (Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba 3).

El valor neto contable de los inmuebles en garantía ascendía a 28.720.458 euros a 31 de diciembre de 2024 y el importe de la deuda al cierre del ejercicio 2024 era de 13.404.392 euros.

Información diversa

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

La Sociedad realizó valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2024. 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 a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 88.759.118 euros, correspondiente a 28 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 a cierre de ejercicio en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculados a la Sociedad, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U y Tasaciones Hipotecarias Renta SA - THIRSA. Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

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

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

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

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

Asumiendo constantes el resto de las variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 104.656.558 euros, lo que supondría un incremento de valor de 15.897.439 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 11.679.575 euros. El efecto de la variación

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

de +/- 50 puntos básicos en la tasa de descuento tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 6.253.948 euros y un incremento de 7.289.404 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 79.883.207 euros, lo que supondría un decremento de valor de 8.875.912 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 8.875.912 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 4.437.956 euros y un incremento de 4.437.956 euros respectivamente.

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

Hipótesis	Tasa de descuento			
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
	15.897.439	7.289.404	(6.253.948)	(11.679.575)
Hipótesis	Rentas			
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-10,00%	-5,00%	5,00%	10,00%
	(8.875.912)	(4.437.956)	4.437.956	8.875.912

Considerando los distintos escenarios que arrojan las variaciones en las hipótesis clave descritas anteriormente, en ninguno de los casos estos tendrían un efecto en los estados financieros, dado que los valores razonables estarían por encima del valor neto contable.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

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 2025	31 de diciembre de 2024
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7.000	3.000
Fianzas entregables y pagos anticipados	750	750
	7.750	3.750
Activos financieros a corto plazo		
Fianzas entregables y pagos anticipados	313.064	292.340
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.948.134	7.198.655
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	82.276	111.801
	6.343.475	7.602.796

(*) Excluidos saldos con Administraciones Públicas

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 2025		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	750	750
Activos financieros a coste	7.000	-	7.000
TOTAL	7.000	750	7.750

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

31 de diciembre de 2024			
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	750	750
Activos financieros a coste	3.000	-	3.000
TOTAL	3.000	750	3.750

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Fianzas depositadas	750	750
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes	7.000	3.000
TOTAL	7.750	3.750

El epígrafe de “créditos, derivados y otros” incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden a la fianza depositada para el alquiler de la oficina de la Sociedad en Barcelona.

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

Con fecha 28 de abril de 2025 la Sociedad ha efectuado una aportación dineraria a la sociedad Prenitia Investments, S.L.U. por importe de 4.000 euros.

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

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 2025		
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	6.343.474	6.343.475

31 de diciembre de 2024		
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	7.602.796	7.602.796

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Clientes ventas y prestación de servicios	63.265	87.170
Deudores	19.012	24.631
TOTAL	82.276	111.801

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 2025	31 de diciembre de 2024
Tesorería	5.948.134	7.198.655

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el período y ejercicio un tipo de interés de mercado. Como consecuencia de la firma del contrato de préstamo, la Sociedad tiene dotada una cuenta de reserva de servicio de deuda por importe de 52.590 euros a 30 de junio de 2025 euros (52.590 euros a 31 de diciembre de 2024) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad depositó parte de su tesorería, 6.380.000 euros, en una imposición a 3 meses que devengaba un tipo de interés de 2,10% TAE. A su vencimiento, la Sociedad traspasó la tesorería, a un fondo de capital con liquidez y garantía diaria con una rentabilidad esperada bruta comparable al índice Euro Short-Term Rate ESTR, 1,92% que a 30 de Junio de 2025.

9.4 Activos financieros a coste

Con fecha 29 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad mercantil “Prenitia Investments, S.L.” por valor de 3.000 euros. Prenitia Investments es una sociedad sin actividad ni activos.

Con fecha 28 de abril de 2025 la Sociedad ha efectuado una aportación dineraria a la sociedad Prenitia Investments, S.L.U. por importe de 4.000 euros.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

Los principales datos de las sociedades participadas se muestran a continuación

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros	
	Directa	Capital	Valor en Libros	
Prenitia Investments, S.L. (*) C/Maldonado, 4 -BJ D, 28006 Madrid.	100%	7.000	7.000	

(*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2025.

El domicilio fiscal de esta Sociedad es Calle Maldonado, 4 bajo, Madrid.

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

10.- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 no se ha producido ninguna ampliación de capital social de la Sociedad.

A 30 de junio de 2025 el capital social asciende a 28.949.620 euros (28.949.620 euros a 31 de diciembre de 2024) y está representado por 5.789.924 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024, eran las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista:	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	1.104.764	19.1%	1.104.764	19.1%
Mutualidad General de la Abogacía	1.107.770	19.1%	1.107.770	19.1%
Ripargrau SL	652.626	11.3%	652.626	11.3%
Jorge Vera Suñé	363.913	6.3%	363.913	6.3%
Ciganga, S.L.	376.834	6.5%	376.834	6.5%
Triple O d'Inversions SLU (Reig Patrimonio)	319.590	5.5%	319.590	5.5%
Otros - Capital Flotante (*)	1.864.427	32.2%	1.864.427	32.2%

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

10.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe “Prima de emisión” recoge la prima asignada como consecuencia de las ampliaciones de capital efectuadas en fecha 30 de junio de 2025 y la del 31 de diciembre de 2024

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Prima de emisión	19.797.135	19.797.135

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 2025 dicha reserva legal asciende a 87.668 euros (50.878 euros al 31 de diciembre 2024). El movimiento se debe a la distribución del resultado del ejercicio 2024.

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

A 30 de junio de 2025 no hay capital autorizado por la Junta pendiente de poner en circulación por el órgano de administración a excepción de la emisión de acciones vinculada al ejercicio de los *warrants* según se explica en el apartado 10.6.2.

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

A 30 de junio de 2025, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 93.716 acciones propias (1,62% del capital social) de valor unitario 11,54 euros e importe total de 1.081.188 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto negativo de 882.762 euros.

En el Consejo de Administración celebrado el 31 de marzo de 2025 se acordó un plan para la adquisición de acciones propias con el objetivo de incrementar la autocartera de la compañía.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 21.444 acciones propias (0,57% del capital social) de valor unitario 9,25 euros e importe total de 233.481 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 35.172 euros.

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 se cargan contra Reservas.

10.6.2 Opciones sobre acciones Warrants Advero 2017

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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 2027, 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 estos. Es decir, hasta que Advero alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital Ltd se comprometió a no ejercer el 100% de los *warrants*.

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

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Compañía el 8 de febrero de 2018, ante la incorporación a negociación de las acciones al MAB de ADVERO, el Consejo debería aprobar un contrato de gestión entre la Sociedad y Adequita Capital, el cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019. En este acuerdo se incluye el 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. Es decir, hasta que Advero alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital Ltd se comprometió a no ejercer el 100% de los *warrants*. 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.

Con fecha 26 de junio de 2023, la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó la extensión de la fecha de vencimiento de los *warrants* por tres ejercicios adicionales, hasta el 17 de agosto de 2027.

10.6.3 Otras aportaciones de socios

A 30 de junio de 2025 y 30 de diciembre de 2024, 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:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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

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

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

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2024

Con fecha 19 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2024:

Euros	
Resultado del ejercicio de la Sociedad	367.896
Reserva legal	36.790
Dividendos	331.106
Total distribuido	367.896

El dividendo fue pagado con fecha 27 de junio de 2025.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

11.- PASIVOS FINANCIEROS

11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros

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

(Euros)	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	11.601.884	12.067.631
Otras deudas a largo plazo	55.903	59.902
11.657.787		12.127.534
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	1.017.430	939.221
Otras deudas	583.504	569.095
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	699.489	785.578
2.300.423		2.293.894

El saldo de “Deudas con entidades de crédito” hace referencia exclusivamente a vencimientos a largo plazo de las 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” (a valor nominal) es el siguiente:

Año de vencimiento	30/06/2025	31/12/2024
Vencimientos en 12 meses	1.005.833	952.510
Vencimientos en 24 meses	973.050	958.599
Vencimientos en 36 meses	979.827	979.217
Vencimientos en 48 meses	1.014.257	1.000.454
Vencimientos en 60 meses	1.035.748	1.022.331
Vencimientos en 72 meses y siguientes	7.967.746	8.491.282
Total deuda	12.976.462	13.404.392

La composición del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”, excluyendo saldos con administraciones públicas, es la siguiente:

(Euros)	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	576.381	736.379
576.381		736.379

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresada en euros)

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:

30 de Junio de 2025	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.	1.005.833	973.050	979.827	1.014.257	1.035.748	7.967.746	12.976.462
Otras deudas financieras	583.504	55.902,95	-	-	-	-	639.406
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	576.381	-	-	-	-	-	576.381

Ejercicio anterior:

31 de Diciembre de 2024	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.	952.510	958.599	979.217	1.000.454	1.022.331	8.491.282	13.404.392
Otras deudas financieras	569.095	59.902	-	-	-	-	628.997
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	736.266	-	-	-	-	-	736.266

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2025 comprende los siguientes préstamos:

1.- 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 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.083.795 euros, de los cuales, un importe de 1.007.063 euros tiene vencimiento a largo plazo y 76.732 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2025 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2024).

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 2025 se han pagado intereses por importe de 12.089 euros (13.666 euros a 30 de junio de 2024).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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

2.- 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 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.606.632 euros, de los cuales, un importe de 1.542.704 euros tiene vencimiento a largo plazo y 63.928 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2025 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2024).

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 2025 se han pagado intereses por importe de 15.888 euros (17.079 euros a 30 de junio de 2024).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.258.315 euros, de los cuales, un importe de 1.217.928 euros tiene vencimiento a largo plazo y 40.387 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2025 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 204).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,60%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 se han pagado intereses por importe de 10.353 euros (10.989 euros a 30 de junio de 2024).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.824.002 euros, de los cuales, un importe de 2.666.502 euros tiene vencimiento a largo plazo y 157.500 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2025 ascienden a 14.438 euros (15.706 euros a 30 de junio de 2024).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2%. Los intereses se liquidan trimestralmente. Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 se han pagado intereses por importe de 29.225 euros (31.413 euros a 30 de junio de 2024).

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

5.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera **Abanca** el 12 de enero de 2023, por importe de **3.000.000 euros**. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.519.838 euros, de los cuales, un importe de 2.434.105 euros tiene vencimiento a largo plazo y 85.733 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2025 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

El tipo de interés nominal del préstamo aplicable para el primer año, hasta el 31 de enero de 2024, era a tipo fijo del 3,25%. A partir del 1 de febrero de 2024, el tipo de interés nominal anual aplicable se determina sumando un margen de 1.50 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año, siendo en este periodo un 4,01%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 se han devengado y pagado intereses por importe de 61.053 euros. (68.330 euros a 30 de junio de 2024).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 12 de enero de 2036.

6.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Arquia Bank el 27 de noviembre de 2023, por importe de **2.060.000 euros**. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.845.777 euros, de los cuales, un importe de 1.790.505 euros tiene vencimiento a largo plazo y 55.272 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2025 ascienden a 0 euros. (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 27 de febrero de 2024 era tipo fijo del 5,23%. Pasado este periodo inicial, el tipo de interés es revisado trimestralmente, y se determina sumando un margen de 1,25 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. El tipo de interés nominal aplicado hasta el 27 de mayo fue de 3,65% y posteriormente del 3,32%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 se han pagado intereses por importe de 34.748 euros (51.675 euros a 31 de diciembre de 2024).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 27 de noviembre de 2038.

7.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Arquia Bank el 26 de enero de 2024, por importe de **1.668.000 euros**. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.498.054 euros, de los cuales, un importe de 1.454.606 euros tiene vencimiento a largo plazo y 43.448 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2025 ascienden a 0 euros. (0 euros a 31 de diciembre de 2024)

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 26 de abril de 2024 era tipo fijo del 5,284%. Pasado este periodo inicial, el tipo de interés es revisado trimestralmente, y se determina sumando un margen de 1,25 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. El tipo de interés nominal aplicado hasta el 26 de abril fue de 3,74% y posteriormente del 3,33%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se han pagado intereses por importe de 28.591 euros (35.614 euros a 31 de diciembre de 2024)

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 26 de enero de 2039.

Otras deudas financieras

El epígrafe “Otras deudas financieras”, que asciende a 30 de junio de 2025 a 639.406 euros (628.997 euros a 31 de diciembre de 2024) recoge principalmente fianzas recibidas.

11.3 Deudas con garantía real

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2039 con un tipo de interés nominal fijo medio del 1.92% anual y con un tipo de interés variable medio del 3.70% en los 6 primeros meses del ejercicio 2025. Los intereses se liquidan mensual o trimestralmente. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 se han devengado y pagado intereses por importe de 191.948 euros (228.764 euros en los seis primeros meses de 2024).

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 12.636.414 euros valorados a coste amortizado (a 30 de junio de 2024, el importe era de 13.945.630 euros).

A 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en las calles Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7 de Rubí (Barcelona), en las calles Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52 de Terrassa (Barcelona), en la calle Virgen de la Paloma, 49-53 de Sabadell (Barcelona), en las calles Mercadal, 9-11 y Gomis, 29 de Martorell (Barcelona), en las calles Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43 de Madrid, en las callase Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez, 33 y Juan Herrera, 22 de Málaga y en las calles Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba, 3 de Córdoba. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 26.576.508 euros a 30.06.2025

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en las calles Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7 de Rubí (Barcelona), en las calles Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52 de Terrassa (Barcelona), en la calle Virgen de la Paloma, 49-53 de Sabadell (Barcelona), en las calles Mercadal, 9-11 y Gomis, 29 de Martorell (Barcelona), en las calles Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43 de Madrid, en las callase Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez, 33 y Juan Herrera, 22 de Málaga y en las calles Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba, 3 de Córdoba. El valor neto contable de los inmuebles en garantía asciende a 28.735.521 euros a 31 de diciembre de 2024.

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 con el 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 ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

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

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

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

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

Período actual a 30 de junio de 2025

Euros	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	285.735	285.735
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	285.735	285.735

Período anterior a 30 de junio de 2024

Euros	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	93.659	93.659
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	93.659	93.659

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, generadas antes de acogerse al régimen SOCIMI, por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio 2024). La Sociedad no ha activado dichas bases imponibles negativas, al considerar que no se van a poder recuperar con beneficios fiscales en los próximos ejercicios.

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.

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 30/06/2025	Importe acumulado a 31/12/2024
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 30/06/2025	Importe acumulado a 31/12/2024
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(1.102.515)	(1.102.515)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

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 período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	2018	27/06/2019	35.882
	2019	15/06/2020	51.780
	2022	26/06/2023	135.429
	2023	19/06/2024	183.478
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			406.569

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		

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Uso
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	Residencial
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	Residencial
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	Residencial
27/12/2019	C/ Plátano, nº9, 28029 Madrid (Madrid)	Residencial
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 -19, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
24/06/2021	Av. Fátima, 20, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
08/07/2021	C/ Ventura Rodríguez, 33, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
13/09/2021	C/ Piera, 36-38, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
03/02/2022	C/ Mercadal, 9, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
11/03/2022	C/ Gomis, 29, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
24/03/2022	C/ Juan de Herrera, 22, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
24/03/2022	C/ Puerto Alto, 47, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
18/07/2022	C/ Imágenes, 10, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ de Alhaken II, 14, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Fernando de Córdoba, 3, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Alfonso XII, 41, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Ciegos, 1, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	Plaza de la Lagunilla, 12, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
28/10/2022	C/ del Pico Cejo, 25, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
28/03/2023	C/ Mur 126, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
27/11/2023	C/ La Pau 2-4, 08923 Santa Coloma de Gramanet (Barcelona)	Residencial
26/01/2024	C/ Puerto Tarancón 32, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
13/12/2024	C/ Ponent 139-145, 08918 Badalona (Barcelona)	Residencial
23/12/2024	C/ Argente 8, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
23/12/2024	C/ Sierra de los Filabres 31, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)****13.6 Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el periodo actual, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas**

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

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 2025 y 2024 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por arrendamientos	1.904.566	1.583.046

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	30/06/2025	30/06/2024
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%

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

Actividad	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por arrendamientos	100%	100%
Otros ingresos	0%	0%

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

14.2 Gastos de Personal

Durante el período de 6 meses ha incurrido en un total de 153.673 euros (163.561 euros en el mismo período de 2024) en concepto de gastos de personal, de los cuales 35.486 euros corresponden a Cargas Sociales satisfechas a la Seguridad Social (38.532 euros en el mismo período de 2024).

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Alquileres y canones	31.485	25.965
Reparaciones y conservación	141.570	131.564
Servicios profesionales independientes	526.448	404.024
Primas de seguros	20.268	16.435
Servicios bancarios y similares	3.007	4.438
Publicidad, propaganda y RRPP	7.252	3.389
Suministros	41.302	30.655
Tributos	104.662	83.561
Otros servicios	44.529	54.405
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	27.427	43.184
Total	947.951	797.621

La Sociedad procede a subcontratar a terceros, los servicios profesionales necesarios para parte de la gestión de la compañía. Dicha tipología de gastos se incluye en “Servicios profesionales independientes”.

15.- RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos financieros	51.460	1.936
Gastos financieros	(209.900)	(241.290)
Resultado financiero	(158.440)	(239.354)

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)**

16.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1 Información de operaciones con partes vinculadas

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

Identificación	Periodo	Naturaleza de las operaciones	Importe semestral Operaciones	Política de precios aplicada
(a)				
Adequita Capital Ltd.	Actual	Servicios de Gestión	358.080	De mercado
	Anterior	Servicios de Gestión	243.385	De mercado

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

A 30 de junio de 2025, Adequita Capital Ltd poseía 41.375 acciones de la Sociedad, correspondientes al 0.71% del total de acciones.

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.

16.2 Importe de los anticipos y créditos concedidos a los miembros del órgano de administración, y obligaciones a título de garantía

Durante los seis primeros meses del año 2025 ni durante el ejercicio 2024 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

Los administradores consideran que no existe alta dirección dado que las funciones de alta dirección están delegadas a Adequita Capital Ltd en virtud del contrato de gestión con los administradores de la Sociedad.

Durante los seis primeros meses del año 2025 ni durante el ejercicio 2024 no existen créditos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Durante los seis primeros meses del año 2025 ni durante el ejercicio 2024 no existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación a los miembros del órgano de administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del primer semestre del ejercicio 2025 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.

17. RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 y durante el ejercicio 2024, 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 han sido tratados en los estados financieros según se recoge en la nota 16.1.

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

18.- OTRAS INFORMACIONES

18.1 Número medio de personas empleadas

El número medio de personas empleadas durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 ha sido de 6, siendo el número de trabajadores empleados al término del periodo de 6, de los cuales 4 son mujeres y 2 son hombres. Durante el mismo periodo del ejercicio 2024 la Sociedad contaba con 7 empleados. Asimismo, la entidad no tiene contratado de personal con discapacidad superior o igual al 33 por ciento.

18.2 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 2025, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 53% (a 30 de junio de 2024 era del 53%).

- 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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresada en euros)

estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.
- Se asume que el valor en libros de las deudas con entidades de crédito se aproxima a su valor razonable, dado que los tipos de interés son muy cercanos a los obtenidos en negociaciones actuales con diferentes entidades bancarias.

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

No existen acuerdos fuera de balance.

18.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

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

18.5 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.

18.6 Hechos posteriores al cierre

Con fecha 13 de octubre de 2025 la Sociedad ha adquirido un edificio en la calle Esperanza Sanchez Carrascosa nº 31 en Madrid

18.7 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.

19 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 esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios respecto a la información de cuestiones medioambientales.

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

**Formulación de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2024**

Estados financieros intermedios que formula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 23 de octubre de 2025.

*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*

*MORENO GÓMEZ, JULIÁN con NIF 05191484E
Vocal en calidad de representante de Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS*

*PÉREZ-BAZ HERNANDEZ, CARLOS con NIF 01936354F
Vocal en calidad de representante de Mutualidad General De La Abogacía, Mutualidad De Previsión Social A Prima Fija*

VERA SUÑE, JORGE con NIF 46128628N 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.*

SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K en calidad de Vocal

*PALOMO FERNÁNDEZ, RAFAEL con NIF 41081900J
Vocal en calidad de representante de TRIPLE O D'INVERSIONS, S.L.U*

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