

Advero Properties SOCIMI, S.A.

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



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

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="277 456 783 486">Valoración de las inversiones inmobiliarias</p> <p data-bbox="277 517 842 701">Nos centramos en esta área debido al valor neto contable relevante del epígrafe de inversiones inmobiliarias que se detalla en la nota 4 de la memoria abreviada adjunta (6.292 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, aproximadamente un 81% del total activo).</p> <p data-bbox="277 732 842 1126">Tal como se indica en las notas 3.2 y 3.4 de la memoria abreviada adjunta, los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Adicionalmente, tal y como se describe en las notas 2.4, 3.2 y 3.4, las inversiones inmobiliarias se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.</p> <p data-bbox="277 1158 842 1368">Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales abreviadas en su conjunto ya que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.</p>	<p data-bbox="866 517 1453 757">Nuestros principales procedimientos de auditoría, entre otros, incluyeron el análisis del movimiento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio, comprobando el correcto registro contable de las adquisiciones mediante documentación soporte, la razonabilidad del gasto por amortización y la suficiencia de la cobertura de seguros sobre dichas inversiones.</p> <p data-bbox="866 788 1453 880">Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad del análisis realizado por los administradores sobre la ausencia de indicios de deterioro.</p> <p data-bbox="866 911 1453 1003">Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la Sociedad sobre esta materia.</p> <p data-bbox="866 1034 1453 1126">Como resultado de nuestras pruebas no se han puesto de manifiesto observaciones significativas que reseñar.</p>

Párrafo de énfasis

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

Otras cuestiones

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Aguilera Sariz (22290)

14 de octubre de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2019 Núm. 20/19/16429

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÍNDICE

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

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

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

1.1 Constitución y domicilio

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

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

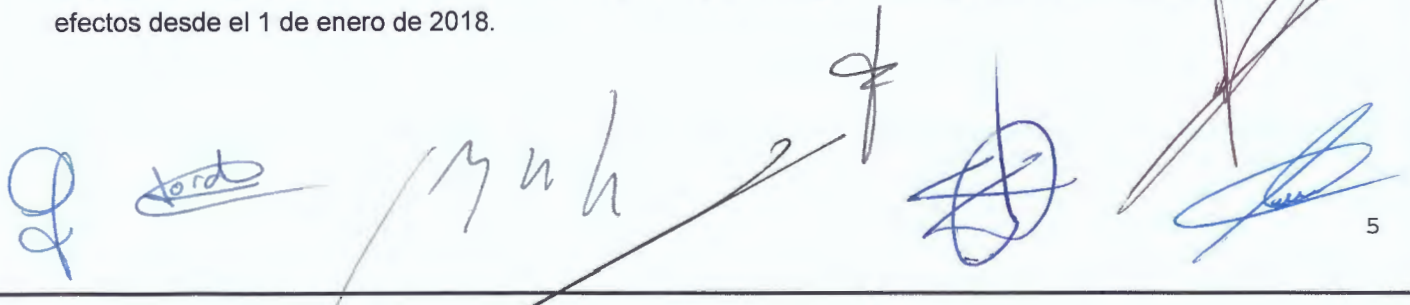
1.2 Actividad

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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

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



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

1.3 Grupo mercantil de pertenencia

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

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

1.4 Moneda funcional y de presentación

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

1.5 Régimen SOCIMI

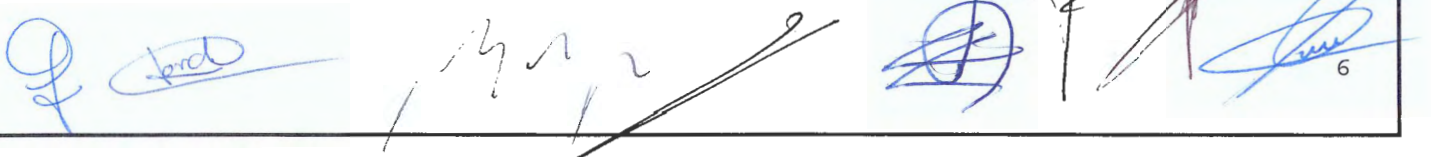
La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

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

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

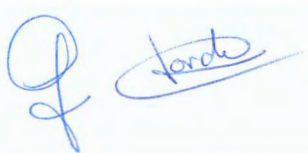


Handwritten signatures and a stamp at the bottom of the page. The stamp is a circular seal with illegible text inside. There are several signatures in blue ink, some of which appear to be official or legal signatures.

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

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

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



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

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

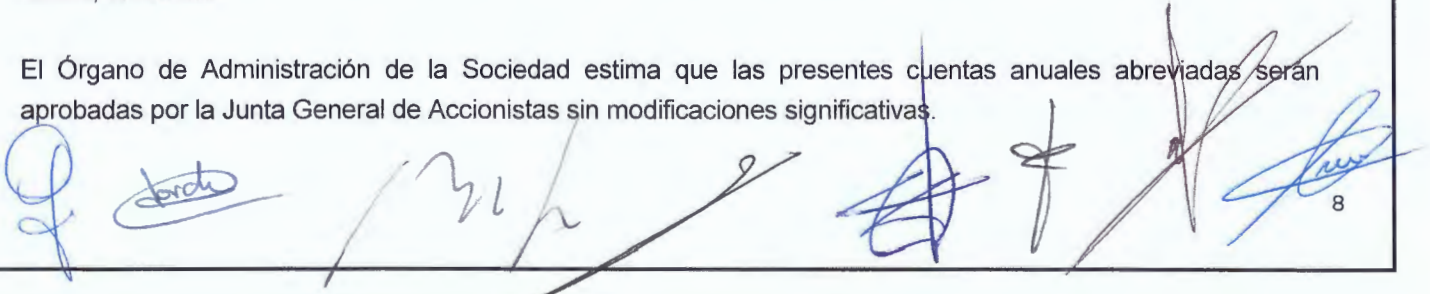
2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del ejercicio.

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

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

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



8

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

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

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

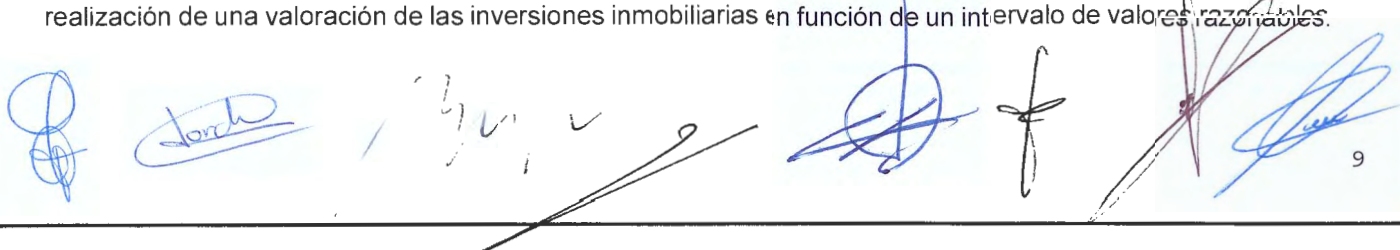
Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del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

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

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

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

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



9

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

2.5 Comparación de la información

El balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos ejercicios mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del ejercicio anterior para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio actual, salvo por lo descrito en la nota 2.8.

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

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

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



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

2.8 Corrección de errores

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

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

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

3.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Deterioro de valor de los inmovilizados intangibles y materiales

Al menos al cierre de cada ejercicio, se analiza el valor recuperable (el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas y su valor en uso) de los bienes del inmovilizado intangible y del inmovilizado material y, eventualmente, se deteriora su precio de adquisición o coste de producción hasta su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se cargan a resultados del ejercicio. Ver más información con respecto a las inversiones inmobiliarias en la nota 2.4.

3.4 Inversiones inmobiliarias

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

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

3.5 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

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

3.6 Activos financieros

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

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

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

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

3.6.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

3.7 Pasivos financieros

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

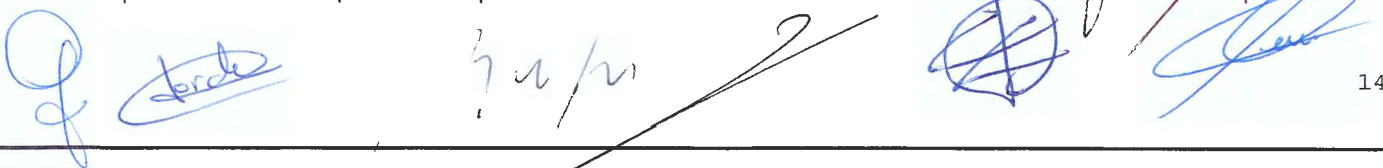
La única categoría de pasivos financieros que habitualmente afecta a la Sociedad es la de "Débitos y partidas a pagar". Su tratamiento contable es como sigue:

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

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

3.8 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.



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

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

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

3.9 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.10 Pagos basados en acciones

La Sociedad recibió en 2017, con anterioridad a su constitución, servicios de su sociedad gestora retribuidos a través de la emisión de warrants ejercitables en un número fijo de acciones de la Sociedad (nota 7.6.2) a un precio fijo.

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

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

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

3.11 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

3.12 Ingresos y gastos

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

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

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

3.13 Provisiones y contingencias

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

3.14 Gastos de personal

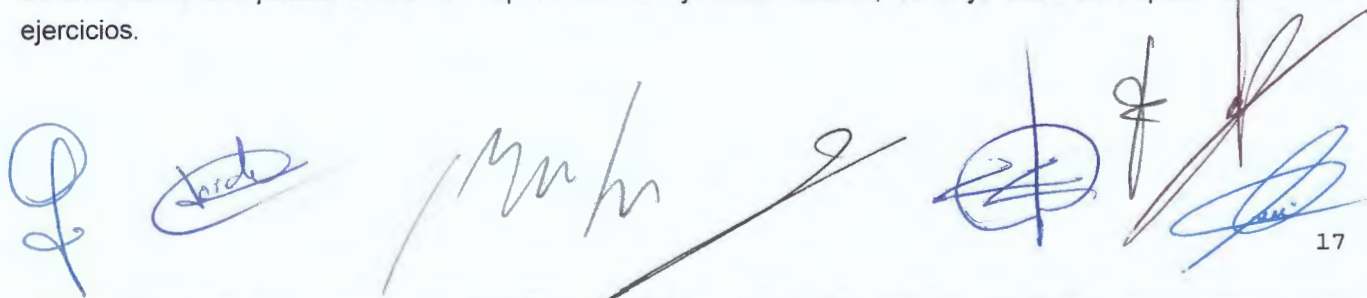
En su caso, los gastos de personal incurridos por la Sociedad se reconocen en base a su devengo. Al cierre del ejercicio, se dotan las provisiones necesarias para cubrir cualquier haber, fijo o variable, que se halle devengado a la fecha de cierre. No existen planes de opciones sobre acciones ni compromisos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

3.15 Subvenciones

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

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

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



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

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

3.16 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.17 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

3.18 Transacciones con partes vinculadas

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

3.19 Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

4.- INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

4.1 Movimientos del ejercicio

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

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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

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

Arrendamientos operativos - Arrendadora

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

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

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

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

4.2 Arrendamientos financieros sobre activos no corrientes

No aplicable a la Sociedad.

5.- ACTIVOS FINANCIEROS

5.1 Movimientos de los activos financieros no corrientes

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

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

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

El detalle por vencimiento se detalla a continuación:

Ejercicio actual:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Inversiones financieras a largo plazo.	0,00.	0,00	21.892,86	0,00	0,00	0,00	21.892,86

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Inversiones financieras a largo plazo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5.2 Activos financieros a valor razonable

No aplicable a la Sociedad.

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

5.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

No aplicable a la Sociedad.

6- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Su detalle se indica a continuación:

	2018	2017
Tesorería	1.347.550,96	43.920,61

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

7- FONDOS PROPIOS

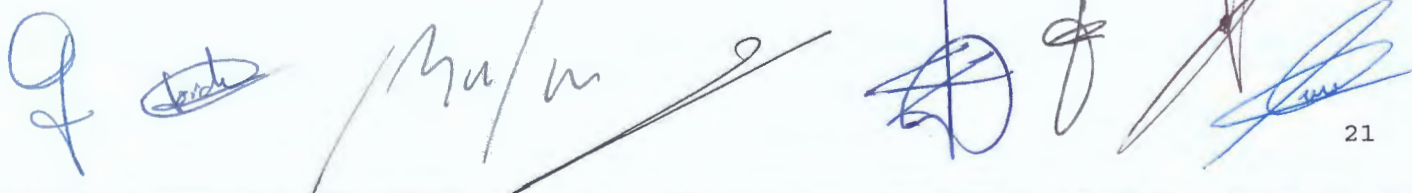
7.1 Capital social

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

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

- Con fecha 13 de febrero de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 848.000 nuevas acciones de 5,00 euros de valor nominal, por un importe total de 4.240.000 euros, resultando un aumento de capital social hasta 4.300.000 euros.
- Con fecha 4 de diciembre de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 400.000 nuevas acciones de 5,00 euros de valor nominal y 0,75 euros de prima de emisión, por un importe total de 2.300.000 euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión hasta 6.300.000 y 300.000 euros, respectivamente.

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



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

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

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

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

7.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe "Prima de emisión" recoge la prima asignada como consecuencia de la ampliación de capital efectuada en fecha 4 de diciembre de 2018.

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

7.3 Reserva legal

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

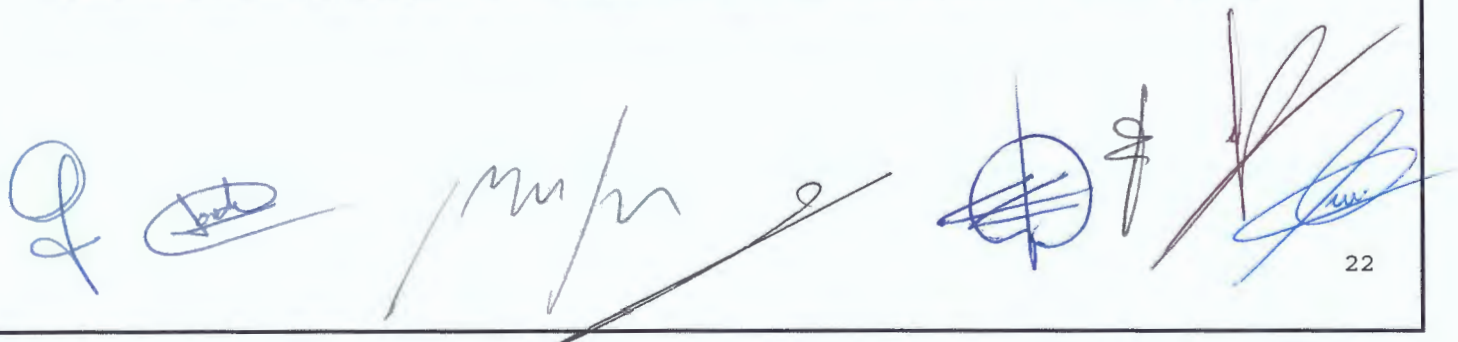
A 31 de diciembre de 2018 y 2017 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

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

No aplicable a la Sociedad.

7.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

No existen acciones propias en poder de la Sociedad ni de ningún tercero que obre por cuenta de ésta.



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

7.6 Otros aspectos

7.6.1 Gastos ampliación de capital

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

7.6.2 Warrants Advero 2017

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

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

La valoración de los mencionados servicios ascendió a 25.000 euros y su tratamiento contable se indica en la nota 3.10.

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

Como se ha indicado en nota 2.8 de la memoria abreviada, se han modificado las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 para registrar los mencionados warrants.

7.6.3 Otras aportaciones de socios

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

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

Durante el ejercicio 2018, Adequita Capital Ltd ha venido prestando servicios de gestión a la Sociedad. Dichos trabajos de gestión condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de Patrimonio Neto (Otras aportaciones de socios) por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra Otros Ingresos de Explotación (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio, siguiendo la política contable indicada en la nota 3.15.

La valoración de dichos trabajos ha sido la siguiente:

Ejercicio 2018..... 32.860 euros.

7.6.4 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el balance abreviado en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

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

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

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

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

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

7.6.5 Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	44.853,08
A reserva legal	8.970,61
A dividendo	35.882,47
Total distribuido	44.853,08

El Órgano de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,0284 euros por acción, que, atendiendo al actual número de acciones en circulación, supondría un dividendo total máximo de 35.882,47 euros.

8.- PASIVOS FINANCIEROS

8.1 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Ejercicio actual:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de cdto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores por arrend, financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas financieras	1.127.861,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.127.861,40
Deudas con empr. del grupo y as.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a p.	19.997,81	0,00	36.798,40	0,00	0,00	0,00	56.796,21

El epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" que ascendía a 31 de diciembre 2018 a 36.798,40 euros recogía las fianzas recibidas de los arrendatarios y otros depósitos recibidos. El epígrafe "Otras deudas financieras" que ascendía a 31 de diciembre 2018 a 1.127.861,40 euros recogía principalmente, el pago aplazado de la compra de los inmuebles Wilson, 48-52 (Terrassa) y Virgen de la Paloma, 49-53 (Sabadell) por importe de 440 miles de euros y 688 miles de euros, respectivamente (Nota 4).

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

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de cdto.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores por arrend, financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con empr. del grupo y as.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a p.	16.853,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.853,51

8.2 Deudas con garantía real

No existen deudas con garantía real.

8.3 Impagos de principal e intereses de préstamos

Durante el ejercicio actual no se han producido impagos de principal o intereses de préstamos.

9.- SITUACIÓN FISCAL

9.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

9.1.1 Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

Ejercicio actual:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	44.853,08	44.853,08
Diferencias permanentes:			
Otros	-	(17.567,61)	(17.567,61)
Base imponible (resultado fiscal)	-	27.285,47	27.285,47

Ejercicio anterior:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	(43.001,02)	-	(43.001,02)
Diferencias permanentes:			
Otros	25.000,00	-	25.000,00
Base imponible (resultado fiscal)	(18.001,02)	-	(18.001,02)

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios ha sido de 0,00 euros en el ejercicio actual (0,00 euros en el ejercicio anterior).

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de reconocer a 31 de diciembre de 2018 (por 18.001,02 euros a 31 de diciembre de 2017).

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

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

9.2 Otras Informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

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

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

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

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

Concepto	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.049,87)

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

Concepto	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(27.285,47)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	0,00

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

Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	0,00
Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios			0,00

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

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

Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	0,00
Total dividendos distribuidos con cargo a reservas			0,00

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Valor neto contable al cierre del ejerc. actual	Valor neto contable al cierre del ejerc. anterior
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_08191 Rubí (Barcelona)	1.062.556,98	0,00
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_08191 Rubí (Barcelona)	2.167.049,99	0,00
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	1.124.114,13	0,00
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	1.938.463,00	0,00
	Total inmuebles computables	6.292.182,10	0,00

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

Concepto	Destino de las reservas dispuestas	Ejercicio de procedencia de las reservas	Importe dispuesto en el ejercicio actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	0,00
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	0,00
Total reservas dispuestas			0,00

11.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

11.1 Información de operaciones con partes vinculadas

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

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

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

Identificación	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual operaciones	Política de precios aplicada	Saldo a fin ejercicio
Adequita Capital Ltd.	Actual	Valoración servicios de gestión (Nota 7.6.3)	32.860,00	De mercado	0,00
	Anterior	Valoración servicios previos a la constitución (Nota 7.6.2)	25.000,00	De mercado	0.00

Los servicios de gestión prestados por Adequita Capital Ltd. se contabilizan como gasto de servicios profesionales contra Patrimonio Neto y Otros Ingresos, todo ello en virtud de la renuncia de Adequita Capital a percibir retribución por los servicios como gestora hasta la salida a bolsa de la Sociedad (Nota 7.6.3 y 3.15), acordada entre las partes en fecha 8 de febrero de 2018.

Al cierre del ejercicio actual no existen saldos de balance generados por operaciones con partes vinculadas.

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

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

Durante los años 2018 y 2017 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

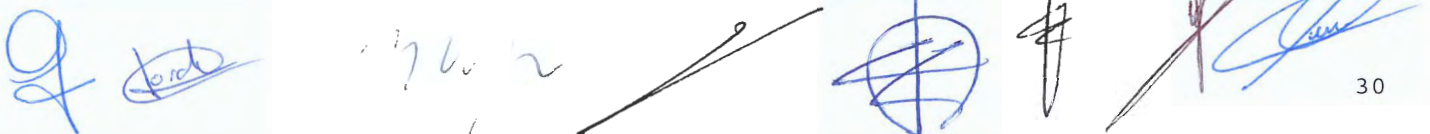
No existen créditos concedidos al personal de alta dirección ni a los miembros del órgano de administración.

No existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación al personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2018 y 2017 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante el ejercicio actual la Sociedad ha tenido que hacer frente a determinadas reparaciones de los edificios sitios en C/ Verge del Pilar, 9 y en C/Santa Fe, 11, consecuencia de defectos en instalaciones originados con anterioridad a la compra por parte de la Sociedad de dichos edificios.



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

Por otra parte, en el edificio sito en C/Santa Fe, 11, de Rubí ha habido que hacer frente a la falta de suministro eléctrico por falta de tramitación de la certificación de la instalación eléctrica por parte del promotor/vendedor del inmueble. Ello ha hecho imposible poder arrendar las viviendas de dicho edificio en el ejercicio 2018 y en los primeros meses de 2019, aún teniendo los contratos de alquiler concertados con potenciales inquilinos.

A raíz de esta situación, la Sociedad ha acordado una indemnización por parte del vendedor del edificio por ambos conceptos, por un importe de 175 mil euros. La Sociedad, en consideración de los derechos legales y contractuales y en vista de la buena marcha de las conversaciones con la contraparte para llegar a una solución amistosa, ha registrado en el ejercicio 2018 un ingreso por indemnización por importe de 89.179 euros, determinado en base al lucro cesante de los alquileres de viviendas que ha sido imposible contratar por falta de suministro eléctrico.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, existe un acuerdo cerrado y firmado por las partes con fecha 17 de julio de 2019.

13.- OTRAS INFORMACIONES

13.1 Número medio de personas empleadas

No aplicable a la Sociedad, la Sociedad no tiene empleados en 2018 ni ha tenido durante 2017.

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

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

Concepto	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores (número de días)	86,39	127,00

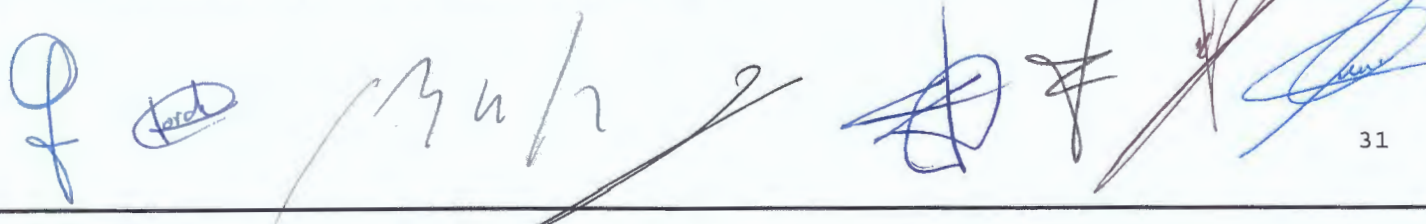
En relación al periodo medio de proveedores (86,39 días), la Dirección y los Administradores analizarán y tomarán las medidas oportunas para adaptar dichos plazos a los requerimientos legales.

13.3 Naturaleza y propósito de negocio de los acuerdos fuera de balance abreviado

No existen acuerdos fuera de balance abreviado.

13.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos, ni ingresos o gastos de cuantía o incidencia excepcional, a excepción de lo indicado en la nota 12.



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

13.5 Compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuren en balance abreviado

No existen ni compromisos financieros, ni garantía, ni contingencias que no figuren en balance abreviado. Tampoco existen compromisos en materia de pensiones.

13.6 Naturaleza y consecuencias financieras de circunstancias importantes posteriores al cierre


No se ha producido circunstancias de importancia relativa significativa tras la fecha de cierre del balance abreviado hasta la fecha de formulación que no estén reflejadas en las cuentas anuales abreviadas.

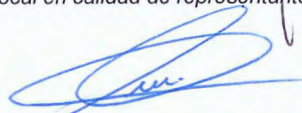
13.7 Otra información relevante

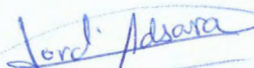
No existe otra información relevante a proporcionar para que las cuentas anuales abreviadas muestren la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la Sociedad.

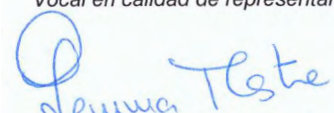
Cuentas anuales abreviadas que reformula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 2 de septiembre de 2019 (previamente formuladas el 28 de marzo de 2019).


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


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


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


AL-SARA GRAÑO, JORGE con NIF 46132537B
Vocal en calidad de representante de PARWING, S.L.


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


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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria abreviada del ejercicio 2018



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



GRACIA REIG, ALEJANDRO

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