

Barcelona, 29 de abril de 2021

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) no 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, remite a continuación la siguiente documentación, elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Nota informativa sobre los resultados del ejercicio 2020
- Informe de auditoría y Memoria e Informe de Gestión del ejercicio 2020
- Informe del grado de cumplimiento del plan de negocio 2020
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno

Dicha documentación puede ser también consultada en la sección para inversores de la página web de la Sociedad, www.adveroproperties.com.

Atentamente,

D. Pablo Corbera Elizalde
En representación de RIUARAN, S.L
Presidente de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Resultados de 2020: un modelo de negocio resiliente

ADVERO PROPERTIES SOCIMI CERRÓ 2020 CON NUEVA RONDA DE FINANCIACIÓN COMPLETADA, POSITIVA EVOLUCIÓN DE SUS ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN, DIVERSIFICACION GEOGRAFICA CON 3 NUEVOS ACTIVOS EN MADRID y 9,5% DE REVALORIZACIÓN EN BOLSA

- ADVERO completó una ampliación de capital de 6,8 M € en junio y obtuvo la autorización de sus accionistas para complementar la emisión con un segundo tramo de 385.000 nuevas acciones adicionales en un futuro próximo, para seguir impulsando su estrategia de crecimiento.
- La compañía complementó su cartera de 5 edificios en el extrarradio de Barcelona con la incorporación de 3 nuevos activos, en Madrid, lo que significa la consecución de su objetivo para 2020 de diversificación geográfica.
- El posicionamiento estratégico de ADVERO en el alquiler de calidad asequible en zonas de renta media permitió a la compañía navegar los desafíos de la pandemia por Covid-19 sin efectos significativos en sus ingresos.
- La compañía acumula actualmente a una inversión de 15,8 M€ en 8 inmuebles, formados por 126 viviendas en Madrid y el cinturón de Barcelona, valorados en 22,8 M € (+44%), con una deuda financiera neta de 0,9 M€. La explotación de estos activos en un año completo debería situar la facturación de la compañía en torno a 1 M€, frente a 0,61 M€ a cierre de 2020.
- Las acciones de la compañía concluyeron el año con una revalorización del 9,5% y acumulan una revalorización del 35% desde el inicio de cotización a principios de noviembre de 2019.

Barcelona, 29 de abril de 2021.- ADVERO Properties Socimi, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria constituida en agosto de 2017 con la voluntad de facilitar la oferta de vivienda de alquiler asequible en zonas de renta media en España, cerró el año 2020 con logros relevantes, a pesar de los desafíos del ejercicio por la pandemia de Covid- 19.

ADVERO completó en junio de 2020 el primer tramo de su cuarta ampliación de capital por 6,8 millones de euros a un precio por acción de 6,5 euros, para financiar la adquisición de activos adicionales y consolidar su diversificación geográfica. La Junta General de Accionistas también aprobó un segundo tramo de 385.000 nuevas acciones a ejecutar en un futuro próximo.

Con 5 edificios de viviendas en explotación a finales de 2019 en el extrarradio de Barcelona, la compañía adquirió su primer inmueble terminado en Madrid a mediados de junio de 2020, ubicado en la calle Teresa Maroto del barrio de Puente de Vallecas en Madrid. El inmueble cuenta con 16 viviendas y 11 plazas de aparcamiento. Posteriormente, en octubre de 2020 ADVERO adquirió un nuevo activo en el mismo barrio de Madrid, en la calle Puerto de Tarancón, compuesto por 17 viviendas y 15 plazas de aparcamiento.

A lo largo de 2020, ADVERO también finalizó las obras de rehabilitación de un activo en Madrid, adquirido en diciembre de 2019: un edificio en la calle Plátano del barrio de Tetuán, compuesto por 17 viviendas. Las obras en este inmueble, requeridas como resultado de la vandalización del activo tras su construcción en 2009, concluyeron a fines de septiembre de 2020. Sin embargo, las limitaciones de movilidad en Madrid en el último trimestre del año restringieron los trabajos de conexión de los suministros de agua y electricidad al edificio, que han sido completados en el primer trimestre de 2021, permitiendo el inicio de la comercialización del inmueble a principios de abril de 2021.

Estas tres incorporaciones a la cartera significan el logro del objetivo marcado por ADVERO para 2020 respecto a su diversificación geográfica.

Con estos nuevos activos, ADVERO cuenta actualmente con ocho inmuebles en cartera, cinco de los cuales están ubicados en el cinturón de Barcelona (Rubí, Sabadell y Terrassa) y tres en Madrid (barrios de Tetuán y Vallecas). Estos activos suman un total de 126 viviendas, 91 plazas de garaje y 52 trasteros. La inversión total a la fecha asciende a 15,8 millones de euros para una cartera valorada, cuando en total explotación en régimen de alquiler, en 22,8 millones de euros, según tasación independiente (revalorización del 44%).

La explotación de estos activos en un año completo debería situar la facturación de la compañía en alrededor de 1 millón de euros, frente a 0,61 millones de euros a cierre de 2020.

La deuda financiera neta de la compañía a la fecha de este escrito asciende a 0,9 millones de euros, el 3% del valor de la cartera, muy por debajo del límite del 30% fijado por el consejo de administración de la compañía. La deuda actual de ADVERO tiene una tasa de interés promedio del 1.9% y un vencimiento promedio de 13 años.

Efecto del Covid-19 sobre el negocio

En un año especialmente marcado por la pandemia de Covid-19, el enfoque estratégico de ADVERO en alquiler asequible de calidad otorgó a la compañía una posición sólida para enfrentar esta crisis, lo que resultó en un impacto limitado en sus activos en explotación, y un año de logros notables para su cartera y accionistas.

Entre los meses de abril a junio de 2020, ADVERO gestionó un número limitado de solicitudes de residentes para aplazamientos temporales de parte del alquiler. Ninguno de sus residentes dejó de pagar el 100% del alquiler ni solicitó una renegociación de la renta, produciéndose únicamente aplazamientos parciales, el 95% de los cuales habían ya sido recuperados antes del cierre del ejercicio.

Los activos de ADVERO en el cinturón de Barcelona mostraron una demanda sostenida durante todo el pico de la crisis sanitaria en 2020, con una ocupación del 97% y un aumento del 7% en los alquileres, lo que destaca la resistencia de este segmento frente a la pandemia.

El Covid-19 sí impactó en el inicio de actividad de ADVERO en Madrid, ya que el cierre en los distritos de Vallecas y Tetuán, más la sobreoferta de apartamentos destinados tradicionalmente al turismo en la capital, ralentizó la comercialización de los nuevos activos de ADVERO en la segunda mitad del año. Tras la flexibilización de las restricciones de la movilidad en estos barrios, ADVERO ha comenzado a comercializar estos activos de manera activa desde principios de 2021, alcanzando una tasa de ocupación a final del primer trimestre del 67%.

Evolución de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019
Tabla 1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2019- 2020

(en euros)	2019	2020
Ingresos de alquiler	412.174	609.504
Otros ingresos de explotación	77.021	1.047
Importe Neto de la Cifra de Negocio	489.195	610.551
Gastos Operativos	-206.378	-195.049
% of turnover	42%	32%
Ingresos Netos	282.817	415.373
Gastos Corporativos	-192.061	-352.412
% of turnover	39%	58%
Otros Resultados	87.378	14.036
EBITDA	178.134	76.997
Amortización del Inmovilizado	-90.032	-124.011
EBIT	88.102	-47.014
Resultado Financiero	-23.378	-62.306
Resultado del Ejercicio	64.724	-109.191

Los resultados de la compañía en 2020 reflejan principalmente:

- Incremento del +25% en la cifra de negocios, de 0,49 millones euros en 2019 a 0,61 millones de euros en 2020. Este incremento de ingresos es el resultado de la explotación de los 5 activos en Barcelona en el ejercicio completo, un aumento del 7% en las rentas derivado de las rotaciones de contratos, e ingresos provenientes de dos de los nuevos inmuebles en Madrid, debido a su incipiente comercialización a finales de 2020. Sin tener en cuenta los ingresos extraordinarios en 2019, el crecimiento orgánico de los ingresos en 2020 se situaría en +48%
- Optimización de los gastos operativos relacionados con los activos, que pasaron del 42% de la cifra de negocios en 2019 al 32% en 2020. Sin considerar los ingresos extraordinarios en 2019, el ratio habría evolucionado del 50% sobre los ingresos en 2019 al 32% en 2020.
- Tras el inicio de la cotización en bolsa en noviembre de 2019, los resultados de 2020 muestran un aumento significativo de los costes de estructura, ligados a las obligaciones como sociedad cotizada (auditoría, comisiones bursátiles y asesores relacionados), que representaron el 58% de los ingresos en 2020. El peso de estos gastos corporativos sobre la cifra de negocios, de carácter mayoritariamente fijos, se diluirá con el aumento de los ingresos por la puesta en explotación de los 8 activos en cartera y en lo sucesivo.
- EBITDA positivo de 0,77 millones de euros al cierre de 2020.
- Incremento de la amortización en 2020 por incorporación de nuevos activos en operación.
- Aumento de los gastos financieros, tras la plena utilización de las líneas de crédito en 2020.

A pesar del positivo desempeño operativo del negocio, ADVERO no pudo contrarrestar el incremento de gastos operativos y amortizaciones con su cifra de negocios, debido al retraso en la comercialización de los 3 nuevos activos en Madrid. Esto llevó a la compañía a cerrar el año con un resultado neto negativo de 0,11 millones de euros. Sin embargo, las cifras proforma de los 8 activos actualmente en cartera operando a 12 meses completos, fijan la cifra de negocios en 1 millón de euros y el beneficio neto en 0,150 millones de euros, sin considerar la aplicación de los recursos financieros disponibles, bien para nuevas inversiones o para la cancelación de la deuda financiera.

Como sociedad individual, ADVERO elabora sus estados financieros según normativa del Plan General de Contabilidad español (PGC). Al final de esta nota de resultados se presenta el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de la compañía según normas internacionales de información financiera (IFRS). Siguiendo normativa contable internacional, el resultado neto de ADVERO a cierre de 2020 se hubiera situado en +0,82 M€, principalmente por el efecto de la revalorización de los activos en cartera. La conversión de los estados financieros de PGC a IFRS no ha sido auditada y se presenta meramente a efectos comparativos.

Balance de situación

Tabla 2. Balance de situación a 31 de diciembre de 2020

Activo	31/12/2019	31/12/2020
Activo no corriente	10.342.433	15.515.976
Inmovilizado Intangible	1.112	533
Inmovilizado Material	37.132	59.329
Inversiones Inmobiliarias	10.302.981	15.455.329
Inversiones financieras a largo plazo	1.208	785
Activo corriente	2.581.008	3.747.767
Anticipo a Proveedores	0	2.420
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	22.928	19.332
Inversiones financieras a corto plazo	59.119	433.944
Periodificaciones a corto plazo	5.769	7.313
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.493.192	3.284.758
TOTAL ACTIVO	12.923.441	19.263.743
Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2019	31/12/2020
Patrimonio neto	8.596.212	15.207.196
Capital Social	8.146.155	12.131.865
Prima de Emisión	853.847	3.643.844
Reservas	-284.473	-338.684
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-195.483	-138.550
Resultados de ejercicios anteriores	-43.001	-36.530
Otras Aportaciones de Socios	29.443	29.443
Resultado del Ejercicio	64.724	-109.191
Otros instrumentos de patrimonio neto	25.000	25.000
Pasivo no corriente	3.868.848	3.602.691
Deudas a largo plazo	3.868.848	3.602.691
Pasivo corriente	458.381	453.855
Deudas a corto plazo	352.622	366.545
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105.759	87.311
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.943.441	19.263.743

El balance de situación a 31 de diciembre de 2020 incluye principalmente:

- a) El incremento de las inversiones inmobiliarias por la adquisición de la calle Teresa Maroto y la calle Puerto de Tarancón de Madrid, formalizadas en junio y octubre respectivamente, así como la inversión para la rehabilitación del activo en la calle Plátano de Madrid.
- b) El aumento de las inversiones financieras a corto plazo provenientes principalmente de la inversión en la socimi Merlin Properties, (con una revalorización del 5% a fines de 2020).
- c) La posición de tesorería remanente, de 3,3 millones de euros, tras la ampliación de capital de junio de 2020 y las adquisiciones llevadas a cabo en el ejercicio.
- d) El aumento del capital social, resultado de dicha ampliación de capital.

Siguiendo normativa contable internacional, el activo de ADVERO a cierre de 2020 se hubiera situado en 26,10 millones de euros (frente a 19,26 millones de euros en PGC) y el patrimonio neto se hubiera situado en 21,89 millones de euros (frente a 15,21 millones de euros en PGC). La conversión de los estados financieros de PGC a IFRS no ha sido auditada y se realiza meramente a efectos comparativos.

Rentabilidad para el accionista y cobertura frente a la inflación

En los tres años desde el inicio de actividad, ADVERO ha consolidado un modelo de negocio generador de valor para sus accionistas, que en 2020 demostró una gran resiliencia frente a la crisis por Covid-19.

ADVERO ha conseguido hasta la fecha una tasa interna interanual de retorno de las inversiones en activos inmobiliarios (ROA total) del 30%, fundamentada en una yield neta sobre el capital invertido del 5% y una revalorización acumulada de sus activos del 44%.

A cierre de 2020, el valor neto de los activos de ADVERO (NAV) se situaba en 22,5 millones de euros, lo que corresponde a un NAV por acción de 8,62 €. El NAV por acción deberá ajustarse al alza tras la inversión de los recursos financieros actualmente disponibles.

La sociedad inició su cotización en BME MTF Equity (antes MAB) el 8 de noviembre de 2019 a un valor de 6,50 euros por acción. A cierre de 2020, las acciones de la compañía cotizaban a 8,75 euros, habiendo logrado una revalorización del 35% desde la salida a bolsa y un 9,5% durante el año 2020. Esto ha sido impulsado por la generación de valor que la compañía viene logrando con la incorporación de nuevos activos a su cartera y la optimización de su gestión, que situó su capitalización bursátil en 21,23 millones de euros a cierre del ejercicio.

Adicionalmente, ADVERO se define como un interesante vehículo de cobertura contra el aumento de la inflación esperada para los próximos años, por la directa correlación entre inflación, salarios y alquileres en el nicho de especialización de la compañía: residencial de alquiler asequible para el segmento de población de renta media.

Sobre ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria constituida en agosto de 2017 con la voluntad de facilitar la oferta de vivienda de alquiler de calidad asequible en zonas de renta media en España. La compañía concentra su inversión en activos exclusivamente residenciales; ubicados en la periferia de grandes ciudades o barrios de renta media; con propiedad íntegra del inmueble para facilitar la creación de comunidades de inquilinos cohesionadas.

Sobre las acciones de ADVERO

Capital social: 2.426.373 acciones

Capitalización bursátil a 31/3/2021: 21,5 M€

Mercado de cotización: BME MTF Equity (España)

Identificador del valor: YADV

ISIN: ES0105448007

Más información en la sección "Inversores" en www.adveroproperties.com

Contacto

invesor.relations@adveroproperties.com

Vlad Poryadin

Vlad.poryadin@adequita.co.uk - Tlf: +44 20 3931 9805

Apéndice 1: Estados financieros
Balanza de Situación a 31 de diciembre de 2020 (según PGC)

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2019 y 2020 auditado.

Elaborado según normativa del Plan General de Contabilidad español (PGC).

Activo	31/12/2019	31/12/2020
Activo no corriente	10.342.433	15.515.976
Inmovilizado Intangible	1.112	533
Inmovilizado Material	37.132	59.329
Inversiones Inmobiliarias	10.302.981	15.455.329
Inversiones financieras a largo plazo	1.208	785
Activo corriente	2.581.008	3.747.767
Anticipo a Proveedores	0	2.420
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	22.928	19.332
Inversiones financieras a corto plazo	59.119	433.944
Periodificaciones a corto plazo	5.769	7.313
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.493.192	3.284.758
TOTAL ACTIVO	12.923.441	19.263.743
Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2019	31/12/2020
Patrimonio neto	8.596.212	15.207.196
Capital Social	8.146.155	12.131.865
Prima de Emisión	853.847	3.643.844
Reservas	-284.473	-338.684
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-195.483	-138.550
Resultados de ejercicios anteriores	-43.001	-36.530
Otras Aportaciones de Socios	29.443	29.443
Resultado del Ejercicio	64.724	-109.191
Otros instrumentos de patrimonio neto	25.000	25.000
Pasivo no corriente	3.868.848	3.602.691
Deudas a largo plazo	3.868.848	3.602.691
Pasivo corriente	458.381	453.855
Deudas a corto plazo	352.622	366.545
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105.759	87.311
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.943.441	19.263.743

Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2020 (según PGC)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2019 y 2020 auditada.
Elaborada según normativa del Plan General de Contabilidad español (PGC).

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2019	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	412.173	609.504
a) Prestaciones de servicios	412.173	609.504
2. Otros ingresos de explotación	77.021	1.047
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8.740	1.047
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	68.281	-
3. Otros gastos de explotación	-398.438	-547.461
a) Servicios exteriores	-369.346	-509.297
b) Tributos	-29.093	-38.104
c) Otros gastos de gestión corriente	-	-60
4. Amortización del Inmovilizado Material	-90.032	-124.011
5. Otros resultados	87.379	14.036
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	88.102	-46.885
6. Ingresos financieros	39	7.045
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	6.781
a1) De terceros	-	6.781
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	39	264
b1) De terceros	39	264
7. Gastos financieros	-23.410	-95.065
a) Por deudas con terceros	-23.410	-82.978
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	25.714
a) Cartera de negociación y otros	-	25.714
9. Diferencias de cambio	-7	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-23.378	62.306
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	64.724	-109.191
10. Impuestos sobre beneficios	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	64.724	-109.191

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2020 (según IFRS)

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2019 y 2020.

Elaboración interna proforma según Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) a efectos meramente comparativos. Conversión de PGC a IFRS no auditada. No se ha seguido la transición de NIC 1 de primera adopción de IFRS.

Activo	31/12/2019	31/12/2020
Activo no corriente	16.187.410	22.354.647
Inmovilizado Intangible	1.112	533
Inmovilizado Material	37.132	59.329
Inversiones Inmobiliarias	16.147.959	22.294.000
Inversiones financieras a largo plazo	1.208	785
Activo corriente	2.581.007	3.747.767
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	22.927	21.752
Inversiones financieras a corto plazo	59.119	433.944
Periodificaciones a corto plazo	5.769	7.313
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.493.192	3.284.758
TOTAL ACTIVO	18.768.418	26.102.414
Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2019	31/12/2020
Patrimonio neto	14.363.225	21.888.698
Capital Social	8.146.155	12.131.865
Prima de Emisión	853.847	3.643.844
Ganancias Acumuladas	-287.747	4.298.018
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-195.483	-138.550
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	1.128.303	1.661.732
Resultado del Ejercicio	5.821.452	825.219
Ajustes por Cambio de Valor	-1.103.303	-533.428
Pasivo no corriente	3.946.812	3.759.861
Deudas a largo plazo	3.946.812	3.759.861
Pasivo corriente	458.381	453.855
Deudas a corto plazo	352.622	366.545
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105.759	87.311
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	18.768.418	26.102.414

Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2020 (según IFRS)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2019 y 2020.

Elaboración interna proforma según Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) a efectos meramente comparativos. Conversión de PGC a IFRS no auditada. No se ha seguido la transición de NIC 1 de primera adopción de IFRS.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS (IFRS)	2019	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	412.173	609.504
a) Prestaciones de servicios	412.173	609.504
2. Otros ingresos de explotación	77.021	1.047
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8.740	1.047
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	68.281	-
3. Otros gastos de explotación	-398.438	-547.461
a) Servicios exteriores	-369.346	-509.297
b) Tributos	-29.093	-38.104
c) Otros gastos de gestión corriente	-	-60
4. Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5.747.641	875.132
5. Amortización del Inmovilizado Material	-2.980	-5.449
6. Otros resultados	87.379	14.036
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.922.795	946.809
7. Ingresos financieros	39	7.044
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	6.781
a1) De terceros	-	6.781
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	39	263
b1) De terceros	39	263
8. Gastos financieros	-23.41	-82.978
a) Por deudas con terceros	-23.410	-82.978
9. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-77.964	-45.656
a) Por deudas con terceros	-77.964	-71.370
b) Cartera de negociación y otros	-	25.714
10. Diferencias de cambio	-7	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-101.343	-121.590
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.821.452	825.219
10. Impuestos sobre beneficios	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	5.821.452	825.219

El resultado neto de 2019 recoge la revalorización acumulada de los activos en cartera a cierre de dicho ejercicio por ser éste el primer ejercicio tras la admisión a cotización de las acciones de ADVERO y, como tal, el primer año del que se dispone de una valoración independiente de la cartera.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor neto contable del epígrafe de inversiones inmobiliarias que se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta asciende a 15.455 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, representando aproximadamente un 80% del total activo.

Tal como se indica en las notas 3.2 y 3.3 de la memoria adjunta, los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Adicionalmente, tal y como se describe en las notas 2.4, 3.2 y 3.3, las inversiones inmobiliarias se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

A este fin, la Sociedad compara al final del ejercicio, el valor neto contable de las distintas inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de expertos independientes.

El valorador externo contratado por la dirección de la Sociedad ha incluido una "Incertidumbre de valoración material" en sus informes tal y como se indica en la nota 3.3 de la memoria adjunta. Esta cláusula indica que se debe atribuir a la valoración un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, un mayor grado de atención, como resultado de la pandemia de COVID-19. Los administradores han realizado un análisis de sensibilidad de la valoración considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre para la evaluación de posibles impactos significativos tal y como se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto.

Nuestros principales procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- A efectos de validar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando si las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil.
- Hemos solicitado y analizado los contratos de compra venta de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, para evaluar su correcta contabilización.
- Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el valorador externo y evaluado si existen indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020.
- Hemos comprobado la competencia, capacidad e independencia del valorador externo.
- Hemos realizado pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.
- Hemos realizado un contraste de la sensibilidad de las valoraciones en relación con la "Incertidumbre de valoración material", como resultado de la pandemia de COVID-19, incluida por el valorador en sus informes.
- Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las notas de las cuentas anuales adjuntas.

Como resultado de nuestras pruebas no se han puesto de manifiesto observaciones significativas que reseñar.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Aguilera Sanz (22290)

23 de abril de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2021 Núm. 20/21/00267

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



- FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
- FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
- FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
- FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
- FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
- FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
- FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
- FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRIS (NIF: 46123533T)
- FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
- FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
- FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

Version imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		15.515.976	10.342.433
I. Inmovilizado intangible	5	533	1.112
1. Aplicaciones informáticas		533	1.112
II. Inmovilizado material	6	59.329	37.132
1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		59.329	37.132
III. Inversiones inmobiliarias	7	15.455.329	10.302.981
1. Terrenos		5.695.078	3.212.884
2. Construcciones		7.215.123	5.366.138
3. Inversiones Inmobiliarias en curso		2.545.128	1.723.959
IV. Inversiones financieras a largo plazo	9	785	1.208
1. Otros activos financieros		785	1.208
B) ACTIVO CORRIENTE		3.747.767	2.581.008
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	21.752	22.928
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.349	416
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		4.349	416
2. Deudores varios		13.695	-
3. Activos por impuesto corriente		1.288	-
5. Anticipos a acreedores		2.420	22.512
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	433.944	59.119
1. Otros activos financieros		433.944	59.119
III. Periodificaciones a corto plazo		7.313	5.769
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	3.284.758	2.493.192
1. Tesorería		3.284.758	2.493.192
TOTAL ACTIVO (A+B)		19.263.743	12.923.441

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO		15.207.197	8.596.212
A-1) Fondos propios		15.207.197	8.596.212
I. Capital		12.131.865	8.146.155
1. Capital escriturado	10.1	12.131.865	8.146.155
II. Prima de emisión	10.2	3.643.844	853.847
III. Reservas		(338.684)	(284.473)
1. Legal y estatutarias	10.3	15.443	8.971
2. Otras reservas	10.6	(354.127)	(293.444)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5	(138.551)	(195.483)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(36.529)	(43.001)
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(36.529)	(43.001)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	29.443	29.443
VII. Resultado del ejercicio	10.6.5	(109.191)	64.724
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto	10.6.2	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.602.691	3.868.848
I. Deudas a largo plazo		3.602.691	3.868.848
1. Deudas con entidades de crédito	12	3.602.691	3.868.848
C) PASIVO CORRIENTE		453.855	458.381
I. Deudas a corto plazo		366.544	352.622
1. Deudas con entidades de crédito	12	258.321	253.188
2. Otros pasivos financieros	12	108.223	99.434
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		87.311	105.759
1. Acreedores varios	12	75.839	88.970
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	11.472	16.789
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		19.263.743	12.923.441

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

Cuentas de pérdidas y ganancias	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		609.504	412.173
a) Prestaciones de servicios	15.2	609.504	412.173
2. Otros ingresos de explotación		1.047	77.021
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.047	8.740
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	10.6.3 y 15.5	-	68.281
3. Otros gastos de explotación		(547.461)	(398.439)
a) Servicios exteriores	15.7	(509.297)	(369.346)
b) Tributos	15.7	(38.104)	(29.093)
c) Otros gastos de gestión corriente	15.7	(60)	-
4. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(124.011)	(90.032)
5. Otros resultados	16	14.036	87.379
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(46.885)	88.102
6. Ingresos financieros	17	7.045	39
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	9.1	6.781	-
a1) De terceros		6.781	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		264	39
b1) De terceros		264	39
7. Gastos financieros	17	(95.065)	(23.410)
a) Por deudas con terceros		(95.065)	(23.410)
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9.1 y 17	25.714	-
c) Cartera de negociación y otros	9.1	25.714	-
9. Diferencias de cambio		-	(7)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(62.306)	(23.378)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(109.191)	64.724
10. Impuestos sobre beneficios	13	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO		(109.191)	64.724

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio Neto Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO NORMAL DE INGRESOS Y GASTOS	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	10.6.5	(109.191)	64.724
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:		-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(109.191)	64.724

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
SALDO AL 31.12.2019	8.146.155	853.847	8.971	(293.444)	(195.483)	(43.001)	29.443	64.724	25.000	8.596.212
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	8.146.155	853.847	8.971	(293.444)	(195.483)	(43.001)	29.443	64.724	25.000	8.596.212
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(109.191)	-	(109.191)
Operaciones con socios o propietarios	3.985.710	2.789.997	-	(60.683)	56.932	-	-	(51.780)	-	6.720.176
Aumentos de capital	3.985.710	2.789.997	-	(64.095)	-	-	-	-	-	6.711.612
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(51.780)	-	(51.780)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	3.391	56.932	-	-	-	-	60.323
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	21	-	-	-	-	-	21
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	6.472	-	-	6.472	-	(12.944)	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2020	12.131.865	3.643.844	15.443	(354.127)	(138.551)	(36.529)	29.443	(109.191)	25.000	15.207.197

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(109.191)	64.724
2. Ajustes del resultado		186.377	127.853
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	124.011	90.032
b) Variación de provisiones (+/-)		60	-
c) Imputación de subvenciones (-)	10.6.3	-	(68.281)
d) Ingresos financieros (-)	17	(7.045)	(39)
e) Gastos financieros (+)	17	95.065	23.410
f) Diferencias de cambio (+/-)	17	-	7
g) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9.1	(25.714)	-
h) Otros ingresos y gastos (-/+)	10.6.3	-	82.724
3. Cambios en el capital corriente		(18.876)	164.161
a) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		1.116	82.616
b) Otros activos corrientes (+/-)		(1.544)	(4.208)
c) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		(18.448)	85.754
d) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(94.801)	(37.814)
a) Pagos de intereses (-)	17	(95.065)	(23.410)
b) Cobros de intereses (+)		264	39
c) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	(14.443)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		(36.491)	318.924
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(5.647.088)	(4.166.031)
b) Inmovilizado material	6	(27.068)	(9.061)
c) Inversiones inmobiliarias	7	(5.270.909)	(4.097.851)
d) Otros activos financieros		(349.111)	(59.119)
7. Cobros por desinversiones (+)		7.204	20.685
a) Otros activos financieros		7.204	20.685
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(5.639.884)	(4.145.346)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.771.956	1.951.134
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		6.711.612	2.149.117
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		60.344	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10.5	-	(197.983)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(252.235)	3.056.811
a) Emisión		8.789	4.184.672
2. Deudas con entidades de crédito (+)	12	-	4.122.036
3. Otras deudas (+)		8.789	62.636
b) Devolución y amortización de		(261.024)	(1.127.861)
1. Deudas con entidades de crédito (-)	12	(261.024)	-
2. Otras deudas (-)	12	-	(1.127.861)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(51.780)	(35.882)
a) Dividendos (-)	10.6.5	(51.780)	(35.882)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		6.467.941	4.972.063
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		791.566	1.145.641
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.493.192	1.347.551
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.284.758	2.493.192

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

- FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
- FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
- FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
- FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
- FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
- FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
- FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
- FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRIS (NIF: 46123533T)
- FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
- FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
- FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

Version imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
 Memoria del ejercicio 2020



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRIS (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

Version imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ÍNDICE

- 01 – INFORMACIÓN GENERAL
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
- 03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
- 04 - INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA 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- SUBVENCIONES RECIBIDAS
- 12- PASIVOS FINANCIEROS
- 13- SITUACIÓN FISCAL
- 14 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012
- 15- INGRESOS Y GASTOS
- 16 – OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN
- 17 – RESULTADO FINANCIERO
- 18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE
- 19- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 20- CONTINGENCIAS
- 21- COMPROMISOS
- 22- COMBINACIONES DE NEGOCIO
- 23-INFORMACION SOBRE EL MEDIOAMBIENTE
- 24-INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO INVERNADERO
- 25 - OTRAS INFORMACIONES

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

1.- INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y domicilio

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

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

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

1.2 Actividad

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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 surte 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.

Version imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

1.3 Grupo mercantil de pertenencia

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

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

1.4 Moneda funcional y de presentación

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

1.5 Régimen SOCIMI

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado 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.

Version imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad, aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, junto con los real decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la adaptación sectorial del plan general de contabilidad de las empresas inmobiliarias aprobada por la orden del 28 de diciembre de 1994, así como las disposiciones aprobadas por la comisión nacional del mercado de valores.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas desarrollando el Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como el resto de normativa contable aplicable.
- Ley 11/2009 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del ejercicio.

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

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones significativas.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria el 15 de junio de 2020.

2.3 Principios contables aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

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

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

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

En 2020, tal y cómo se indica en la nota 7-d), los valoradores externos han incluido una incertidumbre de valoración material derivada de los potenciales efectos del Covid – 19 en la valoración de los activos. No obstante, considerando los análisis de sensibilidad indicados en dicha nota, los Administradores consideran mitigada la incertidumbre.

Impuesto sobre beneficios

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

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

Covid-19

La crisis sanitaria generada por el Covid-19 ha provocado un alto grado de incertidumbre sobre el desarrollo de la actividad económica y los hábitos de consumo en los próximos años. Las diferentes medidas de contención adoptadas por las Comunidades Autónomas en España, como las restricciones de movilidad o la regulación de horarios comerciales, han impactado en la demanda del sector, lo que aumenta la incertidumbre sobre el desarrollo de la misma. En la Nota 2.10 y 9.5 se detallan las estimaciones e hipótesis que se han asumido como consecuencia del Covid-19 para la preparación de las cuentas anuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

2.5 Comparación de la información

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos ejercicios mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del ejercicio 2019 para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio 2020.

Para la comparación de las cifras de los estados financieros de la mención “ejercicio actual” de esta memoria, la cual, hace referencia al ejercicio 2020 (1 de enero de 2020 hasta 31 de diciembre de 2020) y la mención “ejercicio anterior”, la cual, hace referencia al ejercicio 2019 (1 de enero de 2019 hasta 31 de diciembre de 2019), se debe tener en consideración que en el ejercicio actual la Sociedad cuenta con 8 inmuebles, de los cuales 7 están 100% operativos y generando rentas al final del ejercicio, mientras que en el ejercicio anterior contaba con 6 inmuebles, de los cuales los 5 se encontraban 100% operativos y generando rentas a final del ejercicio, por esta razón, debe tenerse en consideración dicho aspecto a la hora de comparar las cifras de los estados financieros.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables.

2.9 Empresa en funcionamiento

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

2.10 Crisis sanitaria COVID-19

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

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

Revisión del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado. Dicho valor de mercado se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por un tercero independiente (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.), de forma que, al cierre de cada ejercicio, se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. En 2020, el tercero independiente ha incluido una incertidumbre de valoración material sobre las valoraciones derivada de los potenciales efectos del Covid – 19.

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

Deudas con entidades de créditos y otros pasivos financieros

Las operaciones de financiación se describen en la nota 12.

Ingresos por arrendamiento

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha concedido aplazamientos a sus arrendatarios los cuales, se describen en la nota 9.5.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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 incurrir.

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 - 25
Mobiliario	10

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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, semestralmente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.), realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). De forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

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

3.4 Costes por intereses

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

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

Al menos al cierre de cada 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

3.6 Permutas

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

3.7 Activos financieros

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

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

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

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

3.7.1 Préstamos y partidas a cobrar

- *Activos financieros incluidos:* en esta categoría de activos financieros se incluyen los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, de cuantía determinada o determinable y no negociados en un mercado organizado.
- *Valoración inicial:* inicialmente se valoran por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada), más los costes de transacción. Los créditos comerciales a cobrar a corto plazo y sin intereses explícitos se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulte significativo.
- *Valoración posterior:* se valoran por su coste amortizado, que es el resultado de su valoración inicial, menos los reembolsos de principal producidos, más los intereses devengados y menos cualquier reducción por deterioro. Los intereses devengados durante el ejercicio, calculados en base al método del tipo de interés efectivo, se registran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

3.7.2 Activos financieros mantenidos para negociar

Un activo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando:

- Se adquirió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Su tratamiento contable es como sigue:

- *Valoración inicial:* se valorarán por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada). Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- *Valoración posterior:* se valorarán 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 imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, dentro del resultado financiero.

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, en el ejercicio 2020 y 2019 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

3.13 Pagos basados en acciones

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

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

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

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

3.14 Pasivos financieros

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

3.15 Subvenciones recibidas

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

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

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

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

3.16 Impuesto sobre beneficios

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

- *Impuesto corriente:* la cuota por impuesto corriente se obtiene aplicando a la base imponible del ejercicio el tipo de gravamen vigente en cada momento y tras descontar las deducciones y bonificaciones fiscalmente aplicables.
- *Impuesto diferido (activo o pasivo):* recoge la variación del ejercicio en el efecto impositivo de la diferente valoración, contable y fiscal, atribuida a los activos y pasivos de la Sociedad, siempre que esta diferencia tenga incidencia en la carga fiscal futura. Las deducciones generadas y no aplicadas en el ejercicio y el crédito impositivo por bases imponibles negativas compensables en ejercicios futuros, se registran como un activo por impuesto diferido siempre que su recuperación futura resulte probable.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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.

3.17 Gastos de personal

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

3.18 Provisiones y contingencias

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

3.19 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.20 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

3.21 Ingresos y gastos

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

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

3.22 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

3.23 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

b) Transacciones y saldos

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera significativas.

3.24 Transacciones con partes vinculadas

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

3.25 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

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

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

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

1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

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

La tasa de inflación española es, también, un factor relevante; una eventual subida de ésta disminuiría el poder adquisitivo de los actuales y potenciales inquilinos y podría tener efectos en la morosidad, nivel de ocupación, demanda y nivel de rentas de la SOCIMI. Cabe mencionar que los contratos de arrendamiento de la Sociedad tienen una cláusula de actualización anual indexada al Índice de Precios de Consumo (IPC), lo que minimiza 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, si bien este riesgo se ve mitigado por la indexación de los contratos de arrendamiento a la inflación.

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

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. La Compañía tenía contraída a 31 de diciembre de 2020 una deuda con entidades de crédito por un importe de 3,86 millones de euros, con un tipo de interés fijo medio de 2%, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE**a) Movimientos del ejercicio**

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2020 y del ejercicio 2019 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	1.754	(63)	1.754	(63)	1.691
Adiciones / dotaciones	-	(579)	-	(579)	(579)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.754	(642)	1.754	(642)	1.112
Adiciones / dotaciones	-	(579)	-	(579)	(579)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.754	(1.221)	1.754	(1.221)	533

b) Información diversa

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

No hay bienes totalmente amortizados al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

6.- INMOVILIZADO MATERIALa) Movimiento del ejercicio

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2020 y del ejercicio 2019 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

2020		
Concepto	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	40.241	40.241
Entradas	27.068	27.068
Saldo final	67.309	67.309
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(3.109)	(3.109)
Dotación a la amortización	(4.871)	(4.871)
Saldo final	(7.980)	(7.980)
VALOR NETO INICIAL	37.132	37.132
VALOR NETO FINAL	59.329	59.329

2019		
Concepto	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	31.180	31.180
Entradas	9.061	9.061
Saldo final	40.241	40.241
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(708)	(708)
Dotación a la amortización	(2.401)	(2.401)
Saldo final	(3.109)	(3.109)
VALOR NETO INICIAL	30.472	30.472
VALOR NETO FINAL	37.132	37.132

b) Correcciones valorativas por deterioro

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

d) Bienes totalmente amortizados

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados.

e) Diversos

No existen bienes en arrendamiento financiero.

No existen activos materiales afectos a garantías ni con restricciones a su titularidad.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de su inmovilizado. A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Durante el ejercicio 2020 y 2019 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.

a) Movimientos del ejercicio

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

	2020			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
VALOR BRUTO				
Saldo inicial	3.212.884	5.463.475	1.723.959	10.400.318
Entradas	2.482.194	1.967.546	821.169	5.270.909
Saldo final	5.695.078	7.431.021	2.545.128	15.671.227
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(97.337)	-	(97.337)
Dotación del ejercicio	-	(118.561)	-	(118.561)
Saldo final	-	(215.898)	-	(215.898)
VALOR NETO INICIAL	3.212.884	5.366.138	1.723.959	10.302.981
VALOR NETO FINAL	5.695.078	7.215.123	2.545.128	15.455.329

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

Durante el ejercicio 2020 se han adquirido los inmuebles descritos en la nota 14.5 de la memoria por coste total de 4.449.740 euros (4.097.851 euros para el ejercicio 2019), incluyendo costes de transacción. Asimismo, 821.169 euros se encuentran registrados como altas en "Inversiones en cursos y anticipos" y corresponde a las inversiones realizadas en el inmueble sito en "C/ Plátano, nº 9" adquirido el 27 de diciembre de 2019, el cual se encuentran en fase de construcción y adecuación y se espera que esté en condiciones de arrendamiento durante el primer semestre de 2021.

b) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento (Nota 15.2)	609.504	412.173
Otros ingresos (Nota 16)	14.036	87.712
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(442.125)	(344.149)

c) Otras informaciones

Servicios contratados

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía externalizada la totalidad de su gestión en firmas externas.

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

Inmuebles en garantía

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía sus cinco activos situados en el área metropolitana de Barcelona. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.469.753 euros y el importe de la deuda al cierre de este ejercicio es de 3.861.012 euros (El valor neto contable de estos inmuebles ascendían a 8.579.022 euros y el importe de la deuda era de 4.122.036 euros en el ejercicio 2019) (Nota 12.3 y Nota 14.5).

Información diversa

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

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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

No existen bienes en arrendamiento financiero.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

d) Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

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

La Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de septiembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados a la Sociedad. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad asciende a 22.294.000 euros correspondiente a 8 inmuebles y a 14.424.000 euros correspondiente a 5 inmuebles, respectivamente.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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 homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

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

Asumiendo constantes el resto de las variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 26.916.067 euros, lo que supondría un incremento de valor de 4.848.067 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 3.365.802 euros. El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la tasa de descuento tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 1.822.097 euros y un incremento de 2.183.479 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 19.861.200 euros, lo que supondría un decremento de valor de 2.206.800 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 2.206.800 euros. El efecto de la variación de +/- 500 puntos básicos en las rentas anuales tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 1.103.400 euros y un incremento de 1.103.400 euros respectivamente.

Version imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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			
	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	4.848.067	2.183.479	(1.822.097)	(3.365.802)

Hipótesis	Rentas Anuales			
	-10%	-5%	5%	10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(2.206.800)	(1.103.400)	1.103.400	2.206.800

e) Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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

a) Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

b) Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

c) Arrendamientos operativos en calidad de arrendador

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

9.- ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2020	2019
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregables y pagos anticipados	785	1.208
	785	1.208
Activos financieros a corto plazo		
Instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar	366.163	-
Fianzas entregables y pagos anticipados	67.781	59.119
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.284.758	2.493.192
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20.464	22.928
	3.739.166	2.575.239

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

El desglose del epígrafe "Instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar", es el siguiente:

(Euros)	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Valor razonable:		
Merlin Properties Socimi, S.A.	366.163	-
	366.163	-

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha adquirido 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A., representativas del 0,01% del capital social de la sociedad, por importe de 340.449 euros, costes de adquisición incluidos. Dichas acciones han sufrido, a 31 de diciembre de 2020, una variación positiva en su valoración por importe de 25.714 euros los cuales han sido registrados dentro del epígrafe de "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" (0 euros en el ejercicio 2019).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, se obtuvieron 6.781 euros en concepto de dividendos registrados dentro del epígrafe de "Ingresos financieros" (0 euros en el ejercicio 2019).

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:

2020					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	T O T A L
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	785	785
TOTAL		-	-	785	785

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

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	2020	2019
Fianzas depositadas por suministros	785	1.208
Fianzas depositas por contratos alquiler	-	-
TOTAL	785	1.208

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

El detalle por vencimiento se detalla a continuación:

Ejercicio 2020:

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

Ejercicio 2019:

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

b) Activos financieros corrientes

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

2020					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	3.373.003	3.373.003
Activos financieros mantenidos para negociar		366.163	-	-	366.163
TOTAL		366.163	-	3.373.003	3.739.166

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

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	2020	2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	4.349	416
Deudores varios	13.695	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.288	-
Anticipos a acreedores	2.420	22.512
Inversiones en instrumentos de patrimonio	366.163	-
Fianzas constituidas a corto plazo	67.781	59.119
Periodificaciones a corto plazo	7.313	5.769
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.284.758	2.493.192
SUBTOTAL	3.747.767	2.581.008
Saldos con las Administraciones Públicas	(1.288)	-
Periodificaciones a corto plazo	(7.313)	(5.769)
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS	3.739.166	2.575.239

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

b.1) El detalle del epígrafe de “Deudores comerciales” es el siguiente:

Concepto	2020	2019
Cientes por prestación de servicios	4.349	416
Activos por impuesto corriente	1.288	-
Provisión Fondos a Notarias	2.420	22.512
Otros	13.695	-
TOTAL	21.752	22.928

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:

	2020	2019
Tesorería	3.284.758	2.493.192

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene restricciones sobre el efectivo que posee.

9.3 Activos financieros a valor razonable

No aplicable a la Sociedad.

9.4 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

9.5 Otra información

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

- Las rentas percibidas por la Sociedad en el mes de febrero de 2020 (último mes antes de la declaración del estado de alarma) ascendieron a 48.160 euros. Desde la constitución de la Sociedad, la misma no ha tenido ningún arrendatario que demorara el pago del alquiler, por lo que las rentas de este mes recogen los ingresos por la totalidad de los contratos de alquiler vigentes, salvo un piso que quedó vacante el 29 de febrero de 2020 y fue alquilado posteriormente, y otro que había sido alquilado a mitad de mes de febrero y sobre el que se percibió el 50% de la renta. Las rentas ingresadas por la Sociedad en el mes de diciembre de 2020 ascendieron a 50.717 euros correspondientes a los activos sitios en Cataluña, un 5,30% superior a las rentas de febrero de 2020.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

- La vivienda que quedó vacante el 29 de febrero de 2020 permaneció desocupada durante la totalidad del estado de alarma, por la imposibilidad de organizar visitas. Sin embargo, cuando esta situación quedó restablecida, el inmueble se alquiló de manera inmediata.
- Del mismo modo, entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 se produjeron 24 bajas de contratos de alquiler, que quedaron remplazados de manera inmediata, demostrando que la demanda sigue activa en el segmento de especialización de la Sociedad. A cierre del ejercicio sólo había disponibles dos apartamentos.
- Los pisos que han cambiado de inquilino durante estos meses generaban una renta mensual total de 12.814 euros, y han sido alquilados por 13.637 euros, lo que supone un incremento de +6,42%.
- Entre los meses de abril a diciembre del año 2020, la Sociedad gestionó algunas peticiones de residentes que solicitaron un aplazamiento temporal de parte del alquiler. Ninguno de los arrendatarios dejó de abonar el 100% del alquiler, y se trató únicamente de aplazamientos parciales. Estas situaciones puntuales afectaron a un máximo de 9 arrendatarios de un total de 110, por un importe total aplazado de 11.288 euros entre los meses abril y diciembre de 2020 (dos a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, concedidos en 2021). Tomando las rentas del mes de febrero de 2020 normalizadas para los meses de abril a diciembre de 2020, estos aplazamientos representaban el 2,7% de las rentas esperadas en estos ocho meses.

La Sociedad realizó un seguimiento mes a mes con los inquilinos afectados, formalizando todos los acuerdos por escrito e incluyendo en ellos el compromiso de las partes de convenir un modo de pago de las rentas aplazadas en los 30 días siguientes al fin del estado de alarma. Ello se realizó según acordado, con el compromiso de los arrendatarios afectados de realizar el pago de los importes totales aplazados entre los meses de agosto y diciembre de 2020 en todos los casos excepto uno, que finalizará la devolución de la deuda en enero de 2021. A fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha recuperado el 92% de dichos pagos aplazados, y tiene plena confianza en recuperar la totalidad de las rentas aplazadas en los plazos acordados con los arrendatarios.

10- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

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

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

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2020 el capital social es de 12.131.865 euros y está representado por 2.426.373 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

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

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2019 el capital social era de 8.146.155 euros y estaba representado por 1.629.231 acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, eran las siguientes:

	2020		2019	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Jorge Vera Suñé	342.559	14,1%	189.446	11,6%
Parwing, S.L.	228.858	9,4%	189.446	11,6%
Rimevi, S.L.	212.915	8,8%	184.974	11,4%
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	6,0%	146.512	9,0%
Ciganga, S.L.	146.167	6,0%	83.742	5,1%
Riuaran, S.L.	140.920	5,8%	117.391	7,2%
Grau, S.A.	140.285	5,8%	-	-
Oleg Soloshchanskiy	140.285	5,8%	-	-
Adequita Capital Ltd *	12.000	0,5%	12.000	0,7%

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

10.2 Prima de emisión

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

	2020	2019
Prima de emisión	3.643.844	853.847

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

10.3 Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

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

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

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

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

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

Puesto que para la devolución del préstamo de acciones la Sociedad tuvo que recomprar en el mercado, a un precio superior al valor al que fueron contabilizadas inicialmente, ello ocasionó una pérdida contable de 6.834 euros, que quedó registrada en "Otras reservas".

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

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

10.6 Otros aspectos

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

10.6.2 Opciones sobre acciones -Warrants Advero 2017

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

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

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

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

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

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

10.6.3 Otras aportaciones de socios

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

La valoración de dichos trabajos ha sido la siguiente:

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

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

10.6.5 Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (como cifras comparativas se incluye las cifras del ejercicio 2019):

	2020	2019
Resultado del ejercicio de la Sociedad	(109.191)	64.724
A reserva legal	-	6.472
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(109.191)	6.472
A dividendo	-	51.780
Total a distribuir / distribuido	(109.191)	64.724

El Órgano de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas la distribución del resultado del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Con fecha 24 de junio de 2020, fueron liquidados los dividendos aprobados por la Junta General de Accionistas por importe total de 51.780 euros.

11- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad recibió servicios de gestión no remunerados por parte de uno de los accionistas. En este sentido, estos servicios se valoraron a su valor razonable y se registraron como gasto por importe de 82.724 euros en 2019. Como contraprestación, se a 31 de diciembre de 2019 se registró como patrimonio neto (otras aportaciones de socios) por la parte proporcional equivalente al porcentaje en que dicho accionista participa en la Sociedad ascendiendo a 14.443 euros, y el resto como ingreso por subvención no reintegrable por importe 68.281 euros. (ver Nota 10.6.3 de la memoria). Durante el ejercicio 2020, todos los servicios prestados por la Sociedad Gestora se han registrado como gasto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

12.- PASIVOS FINANCIEROS**12.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros**

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

(Euros)	2020	2019
Pasivos financieros a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	3.602.691	3.868.848
	3.602.691	3.868.848
Pasivos financieros a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	258.321	253.188
Otras deudas	108.223	99.434
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	87.311	105.759
	453.855	458.381

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
 Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Expresado en euros)

El detalle de los vencimientos de los “Préstamos bancarios” es el siguiente:

Año de vencimiento	2020
Vencimientos en 2021	258.321
Vencimientos en 2022	263.558
Vencimientos en 2023	268.901
Vencimientos en 2024	274.354
Vencimientos en 2025	281.946
Vencimientos en 2026 y siguientes	2.513.932
Total deuda	3.861.012

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

A 31 de diciembre de 2020 el nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto ascendía a 3.946.812 euros (4.200.000 euros en 2019), en cambio el importe que figura en balance en el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” a corto y largo plazo asciende a un total de 3.861.012 euros (4.122.036 euros en 2019), la diferencia entre ambas cifras es de 85.800 euros (77.964 euros en 2019) que corresponden a los costes de la transacción de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida del préstamo.

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

(Euros)	2020	2019
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	75.839	88.970
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.472	16.789
	87.311	105.759

12.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Período actual:

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

Ejercicio anterior:

Epigrafe	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.	253.188	258.321	263.558	268.901	274.354	2.803.714	4.122.036
Otras deudas financieras	99.434	-	-	-	-	-	99.434
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105.759	-	-	-	-	-	105.759

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio 2020 comprende los siguientes préstamos:

1. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Bankinter el 27 de diciembre de 2019, por importe de 2.300.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 12.3.

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 31 de diciembre de 2020 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.141.967 euros, de los cuales, un importe de 2.024.020 euros tiene vencimiento a largo plazo y 117.947 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo en 2020 ascienden a 0 euros (0 euros en 2019).

El tipo de interés aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,90%. Los intereses se pagan mensualmente. Durante el ejercicio 2020 se han devengado intereses por importe de 47.512 euros (4 euros en 2019).

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

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

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

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

La amortización del préstamo tenía una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2020 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.719.045 euros, de los cuales, un importe de 1.578.671 euros tiene vencimiento a largo plazo y 140.374 euros a corto plazo.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo en 2020 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre 2019).

El tipo de interés aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se pagan mensualmente. Durante el ejercicio 2020 se han devengado intereses por importe de 45.852 euros (23.410 euros a 2019).

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

Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que ascendía a 31 de diciembre de 2020 a 108.223 euros (99.434 euros a 31 de diciembre de 2019), recoge principalmente fianzas recibidas.

12.3 Deudas con garantía real

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2036 con un tipo de interés nominal medio del 2% anual. Los intereses se pagan mensualmente. Durante el ejercicio 2020 se han devengado y pagado intereses por importe de 93.364 euros (23.414 euros en 2019).

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 3.861.012 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2019, el importe era de 4.122.036 euros).

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53 y C/ Virgen del Pilar 7. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.469.753 euros. (8.579.022 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

12.4 Impagos de principal e intereses de préstamos

Ni en el periodo actual ni el periodo anterior se han producido impagos de principal o intereses de préstamos.

13.- SITUACIÓN FISCAL

13.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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.

	2020		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	(109.191)	(109.191)
Diferencias permanentes:			
Otros	-	(64.095)	(64.095)
Base imponible (resultado fiscal)	-	(173.286)	(173.286)

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

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

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios ha sido de 0 euros en el ejercicio 2020 (0 euros en el ejercicio 2019).

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

13.2 Otras Informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

14.- 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:

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

Concepto	Importe acum. al cierre del 2020	Importe acum. al cierre del 2019
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.050)	(26.050)

14.2 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 2020	Importe acum. al cierre del 2019
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(439.827)	(211.700)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

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

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

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

Concepto	Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del ejercicio 2020
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a reservas			-

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

14.5 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. 2020	Valor neto contable al cierre del ejerc. 2019
12/04/2018	C/ Virge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	1.038.354	1.050.455
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	2.178.262	2.203.638
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	1.108.583	1.125.148
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53-08204 Sabadell (Barcelona)	1.916.175	1.941.070
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, nº 1 Bis 08221 Terrassa (Barcelona)	2.228.379	2.258.711
27/12/2019	C/ Plátano, nº 9 (en construcción) 08204 Madrid	2.545.128	1.723.959
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15-19, 28053 Madrid (Madrid)	1.869.728	-
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	2.570.720	-
Total inmuebles computables		15.455.329	10.302.981

14.6 Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el período 2020, 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 2020
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total reservas dispuestas			-

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

15- INGRESOS Y GASTOS

15.1 Transacciones efectuadas en moneda extranjera

La Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha tenido operaciones significativas efectuadas en moneda extranjera

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

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

Mercado	2020	2019
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
Total	100%	100%

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

Actividad	2020	2019
Ingresos por arrendamientos	100%	100%
Otros ingresos	-	-
Suma	100%	100%

15.3 Permutas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido ventas por permuta.

15.4 Consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han producido consumos de mercaderías, ni de materias primas ni otras materias consumibles.

15.5 Subvenciones de explotación incorporadas al resultado

Durante el ejercicio 2019, Adequita Capital vino prestando servicios de gestión a la Sociedad, no retribuidos tras su renuncia hasta la incorporación de ADVERO al MAB. Dichos trabajos condonados por la sociedad gestora se contabilizan en el ejercicio 2019 como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra "Otros ingresos de explotación" (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio (ver Nota 10.6.3)

15.6 Gastos de personal

A cierre del ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad no tenía personal contratado a su cargo, utilizando servicios externos para la gestión de la Sociedad.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

15.7 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reparaciones y conservación	79.888	100.548
Servicios profesionales independientes	376.006	232.553
Primas de seguros	9.872	4.784
Servicios bancarios y similares	2.852	47
Publicidad, propaganda y RRPP	7.210	744
Suministros	28.191	21.277
Otros servicios	5.278	9.393
Tributos	38.104	29.093
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	60	-
Total	<u>547.461</u>	<u>398.439</u>

Al no contar la Sociedad con empleados y subcontratar a terceros los servicios profesionales para la gestión de la compañía, se incluyen en "Servicios profesionales independientes" estos contratos. A 31 de diciembre 2019 este epígrafe incluye asimismo el gasto por los servicios llevados a cabo por la sociedad gestora, aunque no remunerados, tal y como se explica en la nota 10.6.3.

15.8 Resultado por enajenación del inmovilizado

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha habido ventas de inmovilizado.

16.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha contabilizado 14.036 euros como "Otros Resultados", principalmente, indemnizaciones de la compañía de seguros de los inmuebles por daños acontecidos en estos, indemnizaciones por desperfectos de los inquilinos y un saldo bancario de la Comunidad de Propietarios del edificio C/ Teresa Maroto (Madrid).

Durante la primera mitad del ejercicio 2019 la Sociedad tuvo que hacer frente a determinadas reparaciones de los edificios sitos en C/ Verge del Pilar, 7 y en C/Santa Fe, 9, consecuencia de defectos en instalaciones originados con anterioridad a la compra por parte de la Sociedad de dichos edificios.

Por otra parte, en el edificio sito en C/Santa Fe, 9, de Rubí hubo 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 hizo imposible poder arrendar las viviendas de dicho edificio en el ejercicio 2018 y en los primeros meses de 2019, aun teniendo los contratos de alquiler concertados con potenciales inquilinos.

A raíz de esta situación, la Sociedad acordó, con fecha 17 de julio de 2019, una indemnización por parte del vendedor del edificio por ambos conceptos, por un importe de 175 mil euros. La Sociedad registró en el ejercicio 2019 un ingreso por indemnización por importe de 86.252 euros de los cuales 69.336 euros corresponden a lucro cesante y 16.916 euros como consecuencia de las reparaciones llevadas a cabo en los edificios anteriormente mencionados, el resto de la indemnización fue registrada en el ejercicio 2018 por importe de 88.748 euros.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

17.- RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

	2020	2019
Ingresos financieros	7.045	39
Gastos financieros	(95.065)	(23.410)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	25.714	-
Diferencias de cambio	-	(7)
Resultado financiero	(62.306)	(23.378)

Los gastos financieros hacen referencia a los intereses de deudas con entidades de crédito asumidas por la Sociedad y explicados en la nota 12.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 6 de enero de 2021 se decreta el otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento al activo propiedad de la Sociedad sito en la Calle Plátano 9, Madrid.

Adicionalmente al asunto anterior, no se han producido otros hechos posteriores al cierre a mencionar.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**19.1 Información de operaciones con partes vinculadas**

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

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

Identificación	Relación	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual Operaciones	Política de precios aplicada
(a) Adequita Capital Ltd.	Consejero	2020	Servicios recibidos según contrato gestión	144.000	De mercado
		2019	Valoración servicios de gestión condonados (Nota 10.6.3)	82.724	De mercado
			Servicios recibidos según contrato gestión	24.000	De mercado
			Servicios de coordinación para la incorporación al MAB	63.000	De mercado
(b) Riuaran, S.L.	Consejero	2019	Servicios profesionales recibidos	29.000	De mercado

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRIS (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

Version imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

En el ejercicio 2020 ascendieron a 144.000 euros y en el ejercicio 2019, dichos honorarios se devengaron en los meses de noviembre y diciembre, ascendieron a 24.000 euros. Adicionalmente, y según se establece en el contrato de gestión, la sociedad gestora podrá ser contratada y retribuida por tareas extraordinarias, como fue el caso en 2019 por la coordinación y elaboración de documentación en el marco de la salida a bolsa de ADVERO. Dichos servicios fueron retribuidos por un importe total de 63.000 euros.

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

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

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

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han devengado retribuciones a favor de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad por sus funciones de administradores.

No existe personal de alta dirección contratado por la Sociedad.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha habido indemnizaciones por cese ni pagos basados en instrumentos de patrimonio a favor de los miembros del Órgano de Administración. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y en materia de pago de primas de seguros de vida, a favor de los miembros del Órgano de Administración, tanto actuales como antiguos. Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 no existen saldos a cobrar por anticipos o créditos concedidos de los miembros del Órgano de Administración.

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

c) Situación de conflictos de interés de los administradores

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

20.- CONTINGENCIAS

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

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

21- COMPROMISOS

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

22 - COMBINACIONES DE NEGOCIO

La Sociedad, durante los ejercicios 2020 y 2019, no ha realizado ninguna operación que signifique una combinación de negocio con otra sociedad.

23- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido adquisiciones de inmovilizado relacionadas con el medio ambiente. No existen provisiones correspondientes a actuaciones medioambientales por no existir contingencias de este tipo.

24- INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

Apartado no aplicable a la Sociedad.

25.- OTRAS INFORMACIONES

25.1 Número medio de personas empleadas

No aplicable a la Sociedad, la Sociedad no tiene empleados en 2020 ni ha tenido durante 2019.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

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

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

Concepto	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	14	22
Ratio de operaciones pagadas	14	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	11
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.907.305	675.939
Total pagos pendientes	28.074	42.526

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

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

25.4 Honorarios de auditores

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

Concepto	2020		2019	
	Servicios del auditor	Servicios de enti. vincul. al auditor	Servicios del auditor	Servicios de enti. vincul. al auditor
Servicios de auditoría	19.000	-	16.500	-
Otros trabajos de revisión y verificación contable	6.000	-	5.500	-
Servicios Comfort Letter-MAB-	-	-	8.500	-

No existen otros servicios prestados por entidades vinculadas al auditor.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. PERFIL CORPORATIVO
2. PRINCIPALES HITOS EN 2020
3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS
4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN
5. INFORMACIÓN BURSÁTIL
6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES
7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO
8. FACTORES DE RIESGO
9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN
10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES
11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRIS (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

Version imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. PERFIL CORPORATIVO

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

La actividad principal de ADVERO es la adquisición y promoción de activos residenciales de naturaleza urbana para su arrendamiento. ADVERO concentra su interés inversor en zonas de renta media/media-baja, a fin de favorecer la oferta residencial para aquellos estratos de población que se han venido reincorporando al mercado laboral tras la crisis financiera, pero encuentran dificultad para acceso a crédito para la adquisición de vivienda. ADVERO invierte exclusivamente en activos residenciales, aunque estos puedan llevar esporádicamente asociadas entidades de otra índole (como locales comerciales), en localizaciones periféricas, pero bien comunicadas con el centro de grandes ciudades españolas, así como en otras ciudades con suficiente área de influencia.

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

Según Eurostat, en 2019 en España el 23,8% de la población residía en vivienda de alquiler, frente al 20,4% en 2009. Este crecimiento se produjo principalmente entre los jóvenes, y se espera que continúe en los próximos años, motivado principalmente por un cambio cultural que incrementa la preferencia por el alquiler frente al modelo tradicional de adquisición; y la disminución de los salarios y el endurecimiento de las condiciones para obtener financiación para la compra de vivienda. Se espera que las continuas ayudas por parte del Gobierno (como el Plan de Vivienda 2018-2021) potencien aún más el alquiler.

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

La crisis producida en el mercado del alquiler residencial en las grandes ciudades a causa del aumento de la oferta de alquileres ha causado que en el crecimiento experimentado en años previos se haya visto frenado, llegando a observarse bajadas del precio medio del m² en Cataluña de un 8.6% y en Madrid del 10.1% durante 2020.

ADVERO fundamenta su estrategia en cuatro pilares:

- **Activos residenciales:** ADVERO centra su propuesta en activos exclusivamente residenciales, con la posibilidad de que éstos incorporen locales o espacios comerciales como parte del propio edificio, pero sin que su peso específico sea relevante en el conjunto del activo.
- **Acceso a la vivienda:** ADVERO pretende ofrecer una solución a aquel sector de la población de renta media con mayor dificultad de acceso a crédito para adquisición de vivienda. Un segmento de población que está impulsando el cambio estructural respecto al régimen de propiedad en España.
- **Periferia de grandes ciudades:** por el perfil del segmento de población al que se dirige ADVERO, la Compañía especializa su gestión en activos localizados en barrios de renta media en las principales capitales de España, o en municipios en el área de influencia de dichas capitales.
- **Activos completos:** la adquisición de activos completos frente a entidades conlleva importantes sinergias, no solo su optimización operativa, sino la facilidad de crear comunidades de residentes cohesionadas.

ADVERO inició su plan de adquisición de activos en abril de 2018 y a cierre de 2020 la Sociedad era propietaria de 8 inmuebles completos compuestos por 126 viviendas, 92 plazas de garajes y 45 trasteros. Cinco de los inmuebles están situados en ciudades de la provincia de Barcelona (Terrassa, Rubí y Sabadell) y tres de ellos en los barrios de Tetuán y Vallecas, en Madrid.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

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

2. PRINCIPALES HITOS EN 2020

Adquisición de activos

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

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

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

Durante el año 2020 se ha llevado a cabo una inversión en inmuebles de 4,4 millones de euros, financiados mediante ampliaciones de capital y deuda bancaria.

Ampliaciones de capital

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

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

A lo largo de 2020 la Sociedad llevó a cabo una única ampliación de capital, inscrita en el mes de julio, que situó el capital de la Compañía a cierre del ejercicio en 12.1 millones de euros, distribuidos en 2.426.373 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. Asimismo, la Junta ha aprobado un segundo tramo de ampliación de capital.

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

A cierre de 2020 la base accionarial estaba compuesta por 52 accionistas, seis de ellos con participaciones superiores al 5%.

Deuda bancaria

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

- El 28 de marzo, Banco de Sabadell, S.A. concedió un crédito hipotecario a la Compañía por importe de 1,9 millones de euros, a un tipo de interés fijo de 2,10% y vencimiento a 12 años y 13 meses.
- El 27 de diciembre, Bankinter, S.A. concedió un crédito hipotecario a la Compañía por un importe de 2,3 millones de euros, a un tipo de interés fijo del 1,9% y vencimiento a 17 años.

Admisión a cotización

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

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

Formalización del contrato de gestión con Adequita Capital Ltd

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

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

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

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

Adequita Capital es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal cinco (5) euros cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024. En el marco del contrato de gestión, Adequita Capital se comprometió a modular el ejercicio de dichos warrants de tal forma que su ejercicio nunca suponga más del 20% del número de acciones que componen el capital social. Es decir, hasta que ADVERO no alcance un capital social de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital no podrá ejercitar el 100% de los warrants. Asimismo, cualquier transmisión de los warrants por parte de Adequita Capital deberá contar con la aceptación expresa del adquirente a respetar el compromiso de ejercicio y transmisión estipulado en este epígrafe. La limitación de ejecución de los warrants dejaría de ser vigente en caso de cualquier operación societaria en ADVERO que motivara un cambio de control en la Sociedad o salvo autorización expresa del consejo de administración de ADVERO.

3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad expresada en euros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y su comparativa con el cierre de 2019.

Version imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Tabla 1. Cuenta de explotación 2020-2019

<i>(en euros)</i>	2020	2019
Ingresos	609.504	412.173
Alquileres	609.504	412.173
M.D. Pilar	73.488	69.820
Santa Fe	163.322	64.881
Wilson	73.934	66.590
V. Paloma	113.497	103.908
C. Rodó	153.949	106.974
Teresa Maroto	29.614	-
Puerto de Tarancón	1.700	-
Otros ingresos	1.047	77.021
Gastos de explotación	(547.461)	(398.439)
Relativos a los activos	(442.125)	(344.149)
Corporativos	(105.336)	(54.290)
Amortización del inmovilizado	(124.011)	(90.032)
Otros resultados	14.036	87.379
Resultado de explotación	(46.885)	88.102
Resultado financiero	(62.306)	(23.378)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(109.191)	64.724
 Flujo de caja neto (resultado del ejercicio + Amortización)	 14.820	 154.756

Importe neto de la cifra de negocios

ADVERO cerró el ejercicio 2020 con un importe neto de la cifra de negocios de 609.504 euros, frente a 412.173 euros a cierre de 2019, un crecimiento del 47,88% entre ambos ejercicios.

El importe total de dichos ingresos procede de:

- Las rentas percibidas de las viviendas en explotación, que se situaron en 609.504 a cierre de 2020 frente 412.173 en el ejercicio anterior (+48%). Este incremento se debe, principalmente, a la paulatina incorporación de los activos en la cartera de la Compañía. En este sentido, la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad en 2019 recoge las rentas, gastos de explotación y amortización correspondientes a los primeros cinco inmuebles en cartera (activos de Cataluña). La entrada en explotación de los siguientes 2 activos no se produjo hasta 2020. Por su parte, la cuenta de explotación de 2020 recoge las rentas, gastos de explotación y amortización correspondiente a 5 activos a año completo (activos de Cataluña), así como dos activos a partir del mes de junio (Teresa Maroto - Madrid) y uno más en el mes de octubre (Puerto de Tarancón - Madrid). El activo incorporado a la cartera de ADVERO en el mes de diciembre de 2019 en Madrid, no entrará en explotación hasta el primer semestre de 2021 por estar actualmente en proceso de rehabilitación. Los ingresos anualizados de los 8 activos en cartera se situarían en un millón de euros.

Otros ingresos

Durante el ejercicio 2019, Adequita Capital, sociedad promotora y gestora de ADVERO, renunció a percibir retribución por sus servicios hasta la incorporación de las acciones de la Sociedad en el BME GROWTH. Por su carácter de subvención, dichos gastos de gestión se contabilizaron contra una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad y contra "Otros ingresos de explotación" por el resto del importe. En 2020 se recoge una serie de excesos que se han producido en la refacturación de suministros.

Gastos de explotación

A fin de ajustar los costes operativos al crecimiento de la compañía y proteger el retorno de sus inversores, ADVERO no cuenta con personal en plantilla, pues tiene externalizada la totalidad de sus servicios. Por ello, este epígrafe de la cuenta de explotación recoge la totalidad de los costes operativos de ADVERO en lo relativo tanto al mantenimiento ordinario y extraordinario de los inmuebles, como los gastos corporativos por los servicios de terceros, que a finales de 2020 incorporó también el inicio de los servicios profesionales recurrentes vinculados a la condición de sociedad cotizada de ADVERO.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Otros resultados

En el ejercicio 2019, la partida "Otros resultados" presentó mayoritariamente la previsión de ingreso por la indemnización a percibir por parte del vendedor de los dos activos de Rubí (Barcelona) por diferentes circunstancias inesperadas acontecidas en la puesta en funcionamiento de los activos. Dicho acuerdo quedó formalizado y liquidado en julio de 2019 por un importe total de 175.000 euros, correspondiendo 88.748 euros al ejercicio 2018 y 86.252 euros al ejercicio 2019.

Resultado financiero

La Sociedad constituyó sus primeros créditos hipotecarios en diciembre 2019, lo que explica la práctica inexistencia de resultado financiero en dicho ejercicio. Las principales condiciones de dichos créditos han sido expuestas en el capítulo anterior de este documento. Durante el ejercicio 2020 se encuentran registrado dentro del resultado financiero los siguientes conceptos:

- Gasto financiero devengado en concepto de financiación bancaria.
- Dividendos. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A. que le reportaron 6.781 euros en concepto de dividendos durante el ejercicio auditado.
- Cartera de negociación. Dichos ingresos corresponden a la revaloración de las acciones de Merlin Properties Socimi, S.A. que le reportaron 25.714 euros al incrementarse el valor razonable de dichas acciones durante el ejercicio auditado.

Resultado del ejercicio

La Sociedad cerró 2020 con unas pérdidas de 109.191 euros mientras que en 2019 cerró con un beneficio neto de 64.724 euros.

En la comparativa de los resultados de cierre de 2020 respecto a la estimación de cierre publicada en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM), se observa un empeoramiento de los ingresos totales (608 mil euros frente a 886 mil euros) y un incremento de los gastos de explotación de 55 mil euros que, consecuentemente, afecta al resultado neto (-110 mil euros frente a 102 mil euros). Este incremento de los gastos operativos responde en gran medida a las obligaciones como sociedad cotizada.

Version imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN

A continuación, se presenta el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Tabla 2. Balance de situación 2020-2019

ACTIVO	31.12.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	15.515.976	10.342.433
I. Inmovilizado intangible	533	1.112
1. Aplicaciones informáticas	533	1.112
II. Inmovilizado material	59.329	37.132
1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	59.329	37.132
III. Inversiones inmobiliarias	15.455.329	10.302.981
1. Terrenos	5.695.078	3.212.884
2. Construcciones	7.215.123	5.366.138
3. Inversiones Inmobiliarias en curso	2.545.128	1.723.959
IV. Inversiones financieras a largo plazo	785	1.208
1. Otros activos financieros	785	1.208
B) ACTIVO CORRIENTE	3.747.767	2.581.008
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.752	22.928
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.349	416
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	4.349	416
2. Deudores varios	13.695	-
3. Activos por impuesto corriente	1.288	-
5. Anticipos a acreedores	2.420	22.512
II. Inversiones financieras a corto plazo	433.944	59.119
1. Otros activos financieros	433.944	59.119
III. Periodificaciones a corto plazo	7.313	5.769
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.284.758	2.493.192
1. Tesorería	3.284.758	2.493.192
TOTAL ACTIVO (A+B)	19.263.743	12.923.441
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2020	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO	15.207.197	8.596.212
A-1) Fondos propios	15.207.197	8.596.212
I. Capital	12.131.865	8.146.155
1. Capital escriturado	12.131.865	8.146.155
II. Prima de emisión	3.643.844	853.847
III. Reservas	(338.684)	(284.473)
1. Legal y estatutarias	15.443	8.971
2. Otras reservas	(354.127)	(293.444)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(138.551)	(195.483)
V. Resultados de ejercicios anteriores	(36.529)	(43.001)
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(36.529)	(43.001)
VI. Otras aportaciones de socios	29.443	29.443
VII. Resultado del ejercicio	(109.191)	64.724
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE	3.602.691	3.868.848
I. Deudas a largo plazo	3.602.691	3.868.848
1. Deudas con entidades de crédito	3.602.691	3.868.848
C) PASIVO CORRIENTE	453.855	458.381
I. Deudas a corto plazo	366.544	352.622
1. Deudas con entidades de crédito	258.321	253.188
2. Otros pasivos financieros	108.223	99.434
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	87.311	105.759
1. Acreedores varios	75.839	88.970
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.472	16.789
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	19.263.743	12.923.441

Version imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
 FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
 FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
 FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
 FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
 FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRIS (NIF: 46123533T)
 FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
 FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El balance de la Sociedad para los períodos expuestos presenta, como datos más relevantes, los 6 activos con los que contaba la sociedad en 2019 más la adquisición de dos activos en 2020, así como la evolución del capital social de la Compañía tras las ampliaciones de capital realizadas junio de 2019 y julio de 2020, respectivamente.

Activo

- Inversiones inmobiliarias: ADVERO cerró 2020 con un total de ocho activos en su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 15,7 millones de euros. Dicha cartera fue valorada por Savills Aguirre Newman en 22,2 millones de euros a 30 de septiembre de 2020, lo que implica una revalorización media del 41%.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este epígrafe muestra la posición de tesorería disponible a finales de cada ejercicio, tras las ampliaciones de capital llevadas a cabo y las correspondientes adquisiciones de activos. En este sentido, ADVERO cerró diciembre de 2020 con una posición de tesorería disponible de 3,2 millones de euros, frente a 2,49 millones de euros a cierre de 2019.

Patrimonio neto

- Las partidas de "Capital" y "Prima de emisión" recogen las ampliaciones de capital en 2019 y 2020, por importe de 2,4 millones de euros a cierre de 2019 más 6,7 millones de euros entre Capital Social y Prima de Emisión, que sitúan el capital total de la Sociedad a cierre del ejercicio en 15,7 millones de euros (incluida prima de emisión).
- Reservas. Recoge principalmente los gastos de ampliaciones de capital y admisión a cotización de las acciones de ADVERO.
- "Acciones y Participaciones en patrimonio" recoge el valor de la autocartera que la Compañía tuvo que dotar en el marco de la salida a bolsa en noviembre de 2019.
- Resultados de ejercicios anteriores. Recoge tanto para 2019 como para 2020 el resultado negativo de 2017 (-43.001 euros), año de constitución de la Sociedad, puesto que el beneficio de 2018 (+44.853 euros) se distribuyó en 2019 en un 80% como dividendo, aplicándose el excedente contra Reserva Legal y Resultados de Ejercicios Anteriores.
- "Otras aportaciones de socios". Durante los ejercicios 2020 y 2019, Adequita Capital, sociedad promotora y gestora de ADVERO, prestó servicios de gestión a la Sociedad no retribuidos hasta la incorporación de ADVERO al BME GROWTH. Dichos trabajos condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad y contra "Otros ingresos de explotación" (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio.
- "Otros instrumentos de patrimonio" recoge el valor asignado a la emisión de warrants suscritos por Adequita Capital en el momento de constitución de ADVERO.

Pasivo

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

5. INFORMACIÓN BURSÁTIL

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

A cierre del ejercicio 2020, componían el capital social de ADVERO 2.426.373 acciones, con un valor de cotización de 8,75 euros por acción.

La revalorización de las acciones de la Compañía desde la fecha de admisión a cotización y la fecha de cierre del ejercicio se cuantifica en el 34,6% y está básicamente motivada por el descuento con el que la Compañía se incorporó al BME GROWTH y por la información que ésta ha venido poniendo a disposición del mercado respecto a la incorporación de activos en su cartera y la generación de valor materializada con cada uno de ellos.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Entre el 8 de noviembre de 2019 y el 28 de febrero de 2021 ADVERO ha negociado un total de 107.157 acciones, por un importe total de 892 mil euros. Ello representa un 4,41% sobre el total de acciones que componen el capital social y representaría un 7% del capital social en el total del año.

Tras la incorporación del octavo activo a finales de 2020, el valor neto de ADVERO (NAV) se situó en 22 millones de euros, en base a las valoraciones realizadas con fecha 30 de septiembre de 2020 por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. Dicho valor corresponde a 8,62 euros por acción y se traduce en un retorno del 35% respecto al precio de inicio de cotización y una tasa de retorno interanual (TIR) para sus accionistas del 5,65%.

A cierre de 2020 componían la base accionarial de ADVERO 52 accionistas, ocho de ellos con participaciones superiores al 5% e inferiores al 15%. El *free float* lo conforman 44 accionistas, representantes del 38,63% del capital social.

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene acciones propias en autocartera compuesta por 17.362 acciones, por un importe total de 138.551 euros.

6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO

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

Tras el descenso de la demanda de oferta de alquiler en 2020 producida por la COVID-19 se espera en 2021 un aumento por la vuelta a la normalidad que hace interesante seguir apostando por aumentar la cartera de activos de ADVERO.

Respecto al plan de negocio 2019-2021 que la Compañía publicó en la DIIM, su consecución irá intrínsecamente ligada a la tipología y calendario de los activos que ADVERO vaya incorporando en este periodo.

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

El plan de negocio para 2021 estimaba unos ingresos de 975.852 euros y un resultado neto de 140.408 euros. Los ingresos proforma de los activos en cartera ascienden actualmente a 1.012.460. Estos ingresos proforma son el resultado de la anualización de los contratos totales para los ocho activos, asumiendo una mínima rotación estructural.

Adicionalmente, con motivo de las circunstancias excepcionales acaecidas por la pandemia mundial por coronavirus (COVID-19) y las acciones y medidas llevadas a cabo por el Gobierno de España, no se tiene seguridad sobre la totalidad de las consecuencias económicas que esta situación de crisis generalizada pueda producir en el futuro, y podría haber riesgos que se identifiquen con posterioridad, si bien los Administradores consideran que no existen incertidumbres sobre el principio de empresa en funcionamiento, dada la sólida posición de liquidez y patrimonial existentes a fecha de formulación. La Nota 9.5 de la Memoria que conforma las Cuentas Anuales detalla los impactos originados por dicha pandemia durante el ejercicio 2020.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Hasta la fecha ADVERO ha financiado sus inversiones mediante cuatro ampliaciones de capital a lo largo de 2018, 2019 y 2020, y deuda bancaria neta, representando esta última el 3,12% del valor total de sus activos, por debajo del 30% establecido como techo por el consejo de administración de la Compañía. ADVERO prevé continuar fomentando dicho crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y crédito hipotecario. Sin embargo, por prudencia, el plan de negocio publicado en la DIIM no incorporaba crecimiento no orgánico adicional por eventuales ampliaciones de capital, por lo que dicho plan deberá revisarse en caso de que éstas se produzcan.

8. FACTORES DE RIESGO

Además de toda la información expuesta en la Memoria de Actividades y el presente Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

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

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

1. Riesgos vinculados al sector y entorno de la Sociedad

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

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

- **Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: oscilación de precios y demanda.** El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político en cada momento. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de activos existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés. La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento, por lo que ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Aunque los precios en el mercado inmobiliario llevan un tiempo recuperándose, podrían producirse nuevas contingencias en el futuro que afectaran al sector. En situación de crisis financiera, política o cualquier situación de incertidumbre en general, con impacto en la evolución económica, se podría generar una alteración a la baja del nivel de demanda de viviendas, lo que llevaría a un menor nivel de ocupación. A pesar que el número de contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sea elevado y el número de arrendatarios sea muy diversificado, un número significativo de los actuales arrendatarios podrían decidir unilateralmente resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y por tanto disminuir el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, afectando negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo y/o la valoración de la Sociedad.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo de los costes de las reformas) sean menos favorables que las actuales. A fin de mitigar estas eventuales circunstancias, la Sociedad mantiene un endeudamiento financiero por debajo del 30% del valor de sus activos de tal modo que, cualquier decrecimiento de las rentas no ponga en peligro la solvencia financiera del negocio.

- **Riesgo de la concentración geográfica de los inmuebles, producto y clientes.** Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, la concentración de activos residenciales localizados únicamente en España ha de considerarse a la hora de realizar una inversión en la Sociedad, ya que la misma se ve más expuesta a determinados factores que otras Sociedades con una tipología de inmuebles más variada y con una cartera de activos internacional. Cabe destacar que, puesto que, en la actualidad, los activos se encuentran ubicados en dos únicas comunidades autónomas, a saber, Madrid y Cataluña, en caso de modificaciones legislativas específicas en dichas regiones, o por condiciones económicas particulares en ellas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad. Ello sin perjuicio de constatar que actualmente desde el punto de vista económico, se trata de dos de las áreas más dinámicas del territorio nacional.
- **Riesgo en la valoración de los activos.** La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política. En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones. Cabe recordar, sin embargo, que los activos de la Sociedad han sido registrados a su coste de adquisición y no a su valor de mercado.
- **Riesgo de disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados.** No se puede garantizar que la Sociedad pueda identificar activos inmobiliarios adecuados a su estrategia de inversión, por lo tanto, no puede garantizarse que los potenciales fondos disponibles puedan ser invertidos en los tiempos estimados, lo que podría retrasar o limitar los beneficios estimados a futuro.
- **Riesgo de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.** Aunque la Sociedad tiene suscritos pólizas de seguro en cada uno de sus activos, si ésta fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por el seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Version imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

- Nivel de endeudamiento. A 31 de diciembre de 2020 la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 3,86 millones de euros, con un tipo de interés fijo inferior al 2%, contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

4. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

- Falta de liquidez de las acciones. ADVERO inicio su cotización en el BME Growth, menos líquido que el mercado principal de la Bolsa de Madrid. A fin de minimizar este riesgo, la Sociedad tiene contratados los servicios profesionales de una entidad proveedora de liquidez. En los meses tras su incorporación al BME GROWTH, y hasta el 28 de febrero de 2021, ADVERO ha negociado un total de 107.654 acciones, por un importe total de 892 mil euros. Ello representa un 4,41% sobre el total de acciones que componen el capital social y representaría un 7% del capital social en el total del año.
- Dilución accionarial por ejercicio de warrants. Adequita Capital Ltd, sociedad promotora y gestora de ADVERO, es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal 5,00 euros cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024. Según lo establecido en el contrato de gestión entre ADVERO y Adequita, esta segunda se compromete a modular el ejercicio de los warrants de tal forma que éste nunca suponga más de un 20% del capital social de la Sociedad. Dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde la notificación del derecho de ejercicio de los warrants por parte de sus titulares al órgano de administración, éste deberá adoptar el correspondiente acuerdo de emisión de las nuevas acciones y, en su caso, solicitar la incorporación a cotización de dichas acciones. La limitación de ejecución de los warrants dejaría de ser vigente en caso de cualquier operación societaria en ADVERO que motivara un cambio de control en la Sociedad o salvo autorización expresa del consejo de administración de ADVERO. Dicho esto, en el cálculo del valor neto de los activos de la Sociedad (NAV) por acción, que se utiliza como referencia de mercado, la Sociedad ajusta el valor resultante a los warrants devengados y no ejecutados, a fin que la cotización incorpore en todo momento el efecto dilutivo de este instrumento financiero.
- Evolución de la cotización. Como sociedad cotizada, las acciones de ADVERO no están únicamente sujetas a la evolución de los resultados de la compañía, sino también a circunstancias macroeconómicas que puedan influir en la volatilidad de los mercados u eventuales operaciones de venta de accionistas que pudieran tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Todo potencial inversor en ADVERO ha de tener en cuenta que el valor de su inversión en una Sociedad cotizada puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN

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

10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020 en su nota 25.2, el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2020 ha sido de 14 días. ADVERO aplica los mecanismos necesarios a fin de cumplir con el plazo legal máximo establecido en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

Con fecha 6 de enero de 2021 se decreta el otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento al activo propiedad de la Sociedad sito en la Calle Plátano 9, Madrid.

Adicionalmente al asunto anterior, no se han producido otros hechos posteriores al cierre a mencionar.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRIS (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

Version imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Cuentas anuales e informe de gestión formuladas por el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 20 de abril de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y-8152978-K
en calidad de Vocal*

INFORME SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO 2020

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth, ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (“ADVERO” o “la Sociedad”) adjunta a la información financiera anual el presente informe relativo al grado de cumplimiento del plan de negocio 2020.

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

De conformidad con la anterior Circular 6/2018 (actual 3/2020 del Mercado), a continuación, se indican las previsiones publicadas en el DIIM correspondientes al ejercicio 2020 junto con el grado de cumplimiento de la información financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de este año.

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

Dichas proyecciones a tres años estimaban la incorporación de tres activos en explotación tras la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO a BME MFT Equity: un primero en diciembre de 2019, otro en febrero de 2020 y un tercero en abril de 2020. Cumpliendo con dichas estimaciones, ADVERO adquirió el primero de estos inmuebles en diciembre de 2019 (c/ Plátano, en Madrid). Sin embargo, se trataba de un activo con importantes necesidades de rehabilitación, cuyo proyecto ha finalizado completamente a finales del primer trimestre de 2021. Respecto a los otros dos activos que se proyectó que la Compañía podía adquirir en el primer semestre de 2020, se estaba ultimando su incorporación en el mes de marzo, que quedó pospuesta por el estado de excepción decretado por COVID-19. Finalmente, la compañía pudo formalizar una nueva adquisición los últimos días de junio de 2020 (c/ Teresa Maroto, en Madrid) y la tercera en el mes de octubre de 2020 (c/ Puerto de Tarancón, en Madrid). Ambos inmuebles eran obras de reciente finalización, no comercializadas en régimen de alquiler hasta la fecha.

Mientras la cuenta de explotación de 2020 recoge ingresos por el inicio de comercialización del activo en la calle Teresa Maroto, y muy incipientemente del activo en Puerto de Tarancón, no será hasta 2021 cuando estos tres activos estarán en pleno rendimiento.

Así pues, los resultados de cierre de 2020 no incorporan la puesta en explotación plena de estos nuevos activos, como se consideró en las proyecciones publicadas en el DIIM. Sin embargo, las previsiones presentadas en el DIIM tampoco incorporaban ingresos entre 2019-2021 por inversiones resultantes de nuevos aumentos de capital o financiación bancaria, como será el caso en 2021 a raíz de la emisión de acciones que la compañía completó en junio de 2020 y una segunda emisión aprobada por la Junta General de Accionistas en su sesión de junio de 2020, y que se prevé que se ejecute en los próximos meses.

En este sentido, el plan de negocio 2019-2021 incluido en la DIIM estimaba para el cierre del ejercicio 2021 unos ingresos de 975.853 euros y un beneficio neto de 140.408 euros, niveles que, con los activos en cartera a cierre de 2020 en plena explotación a año completo, arrojarían ya estas magnitudes. Y ello sin tener en cuenta, como comentado en el párrafo anterior, nuevas inversiones materializadas con recursos a disposición de la compañía.

Tabla 1. Cuenta de explotación 2020 Real – 2020 DIIM

(en euros)	2020 Real	2020 DIIM	% consecución
Importe neto cifra de negocios	610.422	886.387	69%
Gastos de explotación	- 547.461	- 491.854	111%
Otros Resultados	14.036	-	
Amortización del Inmovilizado	- 124.011	- 171.119	72%
Resultado de explotación	- 47.014	217.413	-22%
Resultado Financiero	- 62.306	- 115.133	54%
Resultado del Ejercicio	- 109.191	102.280	-107%

Barcelona, 29 de abril de 2021

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth, ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad") adjunta a la información financiera anual el presente informe relativo a la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera, elaborado bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Información preliminar sobre ADVERO

Adequita Capital Ltd, ("Adequita Capital" o "la Sociedad Promotora/Gestora"), sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de Inglaterra y Gales, con domicilio social en 20 North Audley Street, Londres (Reino Unido), constituyó ADVERO como accionista único el 17 de agosto de 2017.

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

Estructura de gestión

A cierre del ejercicio 2020, ADVERO organizaba la totalidad de su gestión a través de la subcontratación de servicios a terceras firmas profesionales. De esta forma, la Sociedad consigue una mayor flexibilidad y reducción de los costes fijos en la fase inicial de desarrollo, así como un mayor control y profesionalización en su gestión.

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Sociedad el 8 febrero de 2018, ante la salida a bolsa de ADVERO el consejo debía aprobar un contrato de gestión entre Adequita Capital y ADVERO, lo cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019.

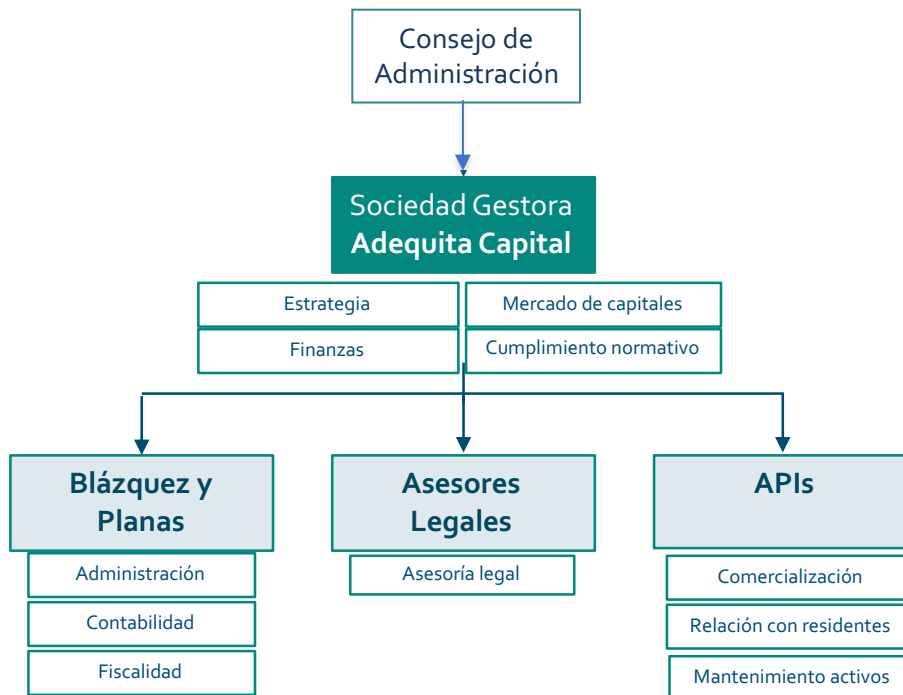
Adicionalmente a dicho contrato, ADVERO tiene suscritos los siguientes contratos de gestión/asesoramiento con terceras partes:

- En fecha 2 de febrero de 2018, la Sociedad suscribió un contrato con Blázquez, Planas i Associats, S.L. (en adelante "Blázquez & Planas") para la llevanza de la contabilidad, asesoría fiscal, mercantil y otras funciones administrativas de la Sociedad. Dicho contrato se estableció por periodos anuales, renovables automáticamente salvo decisión contraria manifestada por escrito por alguna de las partes con una antelación de un mes a la fecha de vencimiento de cada uno de los sucesivos periodos de vigencia.

- En fecha 16 de febrero de 2018, la Sociedad formalizó un contrato con Bufete B. Buigas, S.L. (en adelante "Bufete Buigas") para realizar las funciones de Secretaría del consejo de administración, así como asesoría legal a la Compañía.
- En fecha 12 de abril de 2018, la Sociedad suscribió un contrato con el agente de la propiedad inmobiliaria Nou Tracte Immobiliari, S.L. - Icasa Grup (en adelante "Icasa Grup") para la gestión comercial de los activos en cartera y la relación con los residentes.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo: (i) PwC– Auditor de cuentas; (ii) Solventis – Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez; (iii) Savills Aguirre Newman – Experto valorador y, (iv) Medina Cuadros Abogados – Asesor Legal en las revisiones documentales en el marco de adquisición de activos.

A continuación, se resume la estructura organizativa de ADVERO:



Función de supervisión del consejo de administración

Según se establece en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración: "Salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, el consejo de administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, al tener encomendada, legal y estatutariamente, su administración y representación. Asimismo, la misión de todos los miembros del consejo de administración es defender la viabilidad a largo plazo de la empresa, así como la protección de los intereses generales de la Sociedad.

La política del Consejo es delegar la gestión de los negocios ordinarios de la Sociedad a la entidad gestora o, en su caso, en favor del equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la entidad gestora o, en su caso, la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto de interés social de la Sociedad”.

Según el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración: “El Consejo se reunirá con carácter ordinario y de modo general, una vez al trimestre, sin perjuicio de que ocasionalmente o cuando lo aconsejen determinadas circunstancias, se pueda establecer una periodicidad distinta, siempre con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones.”

Función de la Sociedad Gestora

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Sociedad el 8 febrero de 2018, ante la salida a bolsa de ADVERO el consejo de administración debía aprobar un contrato de gestión entre Adequita Capital y ADVERO, lo cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019.

Según establece dicho contrato en lo relativo al alcance de las funciones de Adequita Capital:

“ALCANCE DE LAS FUNCIONES

- 1.1 *ADVERO designa a ADEQUITA, de forma exclusiva, para que actúe como la Gestora de la Sociedad.*
- 1.2 *ADVERO podrá acordar en todo momento la contratación de terceras firmas para apoyar a ADEQUITA en sus responsabilidades como sociedad gestora, correspondiendo a estos efectos a ADEQUITA las más amplias facultades de representación frente a terceros.*
- 1.3 *Del mismo modo, ADVERO podrá encomendar a ADEQUITA servicios extraordinarios a los propios como sociedad gestora, acordando para ello, de así considerarse oportuno por las partes, los correspondientes honorarios extraordinarios.*
- 1.4 *ADEQUITA desarrollará las funciones recogidas en el presente Acuerdo desde su sede en Londres (Reino Unido)*
- 1.5 *Se detallan a continuación de forma enunciativa pero no limitativa las tareas a realizar por ADEQUITA bajo el presente contrato:*
 - 1.5.1 *Estrategia y análisis de inversiones*
 - *Identificación para ADVERO de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en su estrategia y política de inversiones.*
 - *Análisis de las características, situación contractual y rentabilidad esperada de los activos objetivo, de cara a obtener su grado de idoneidad y valoración.*

- *Presentación de estas oportunidades al consejo de administración para su análisis y, en su caso, elaboración de una oferta a presentar a la parte vendedora y a todas las entidades cuya aceptación sea necesaria para la ejecución de la operación o que tengan derechos reales o de cualquier otro tipo sobre los activos ofertados.*
- *Negociación con todas las partes vendedoras o con derechos sobre el activo.*
- *Coordinación de los procesos de revisión técnica, legal y fiscal.*
- *Elaboración o supervisión de la documentación necesaria para la formalización de la compra-venta.*

1.5.2 Gestión del negocio

- *Selección y supervisión continuada de los agentes de la propiedad inmobiliaria contratados por ADVERO para la comercialización de los activos, la relación con los residentes y el mantenimiento de las instalaciones, a fin de garantizar la consecución de objetivos operativos del negocio.*
- *Control de gestión de riesgos de los activos y del cumplimiento de la normativa aplicable.*

1.5.3 Administración y finanzas

- *Selección y coordinación de las firmas a contratar por ADVERO en relación a los servicios jurídicos, fiscales y contables, y supervisión continuada de sus responsabilidades.*

1.5.4 Estructura financiera

- *Análisis de la estructura financiera y de capital más adecuada para la consecución de los objetivos estratégicos de ADVERO en cada momento y sometimiento a aprobación del consejo de administración.*
- *Negociación y formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras y proveedores de capital.*
- *Diseño de la estructura y condiciones de eventuales ampliaciones de capital y coordinación de los procedimientos necesarios para su ejecución.*

1.5.5 Gestión bursátil

- *Relación con inversores, analistas, gestores y todos los agentes del mercado y los órganos supervisores, así como con los medios de comunicación. Ante todos ellos, ADEQUITA podrá actuar en calidad de portavoz, correspondiéndole las más amplias facultades de representación.*

- *Elaboración y/o centralización de la documentación preceptiva sobre la Sociedad a remitir a los órganos supervisores y al mercado en su conjunto, y sometimiento al consejo de administración para su aprobación, a fin de garantizar una total coherencia entre los diferentes materiales y comunicaciones a los diferentes grupos de interés y asegurar la máxima coordinación respecto a los calendarios de publicación.*
- *Difusión del conocimiento sobre la Sociedad entre la comunidad inversora nacional e internacional.*

1.5.6 Cumplimiento normativo

- *Coordinación con los asesores legales de la Sociedad para garantizar el cumplimiento por parte de ADVERO de las obligaciones legales y formales que les correspondan.*
- *Supervisión en todo lo relativo a lo recogido en el Reglamento Interno de Conducta de ADVERO en materias relativas a los Mercados de Valores, con especial atención a la llevanza de los registros de Personas Sujetas, Personas Iniciadas y Gestores de Autocartera.”*

Función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad

Bajo la coordinación y supervisión de Adequita Capital, la firma Blazquez & Planas realiza los siguientes servicios para ADVERO:

- Llevanza de la contabilidad.** A partir de la documentación contable remitida por Adequita Capital (facturas, documentos bancarios, y demás documentación contable), la labor de Blazquez & Planas consiste en codificarla, procesarla informáticamente en sus equipos y programas contables y en revisar la corrección de la documentación proporcionada por los programas contables. Como resultado del proceso anterior, Blazquez & Planas remite mensualmente a Adequita Capital el balance de situación y la cuenta de resultados, así como los extractos de cuentas contables y libros diarios que se consideren oportunos en cada momento.
- Asesoramiento fiscal.** En este apartado, la labor de Blazquez & Planas comprende:
 - Información a la Sociedad sobre las modificaciones generales en la legislación fiscal, así como información y discusión de aquellas modificaciones que, de forma específica, puedan afectar a la Sociedad.
 - Atención a las consultas de carácter fiscal planteadas por la Sociedad
 - Confección de impuestos (IS, IRPF, IVA, entre otros) realizada tras una revisión en profundidad de la contabilidad del ejercicio, a fin de contrastar el correcto

tratamiento de las operaciones menos comunes y asegurar que la Sociedad atiende adecuadamente la normativa vigente aplicable a las SOCIMIs.

- d. Planificación fiscal, especialmente en lo relativo a las implicaciones fiscales de las inversiones y de las operaciones en el medio y largo plazo, que pudieran tener efecto sobre el coste real de las operaciones.
- iii. Asesoramiento mercantil. Información sobre las novedades mercantiles que vayan apareciendo, así como estudio y resolución de la problemática legal derivada de la normativa mercantil que, de forma particular, pueda afectar el funcionamiento cotidiano de la Entidad. Asimismo, legalización de los libros oficiales y depósito de cuentas anuales en el Registro Mercantil.
- iv. Gestión administrativa general de la Sociedad, que incluye, principalmente: la organización y mantenimiento de los archivos generales de la Entidad, preparación de relación de pagos mensuales y su liquidación, previa autorización de la sociedad gestora, seguimiento y control de impuestos municipales, seguimiento de cobro de clientes, etc.

Ejemplo de procedimientos en relación a la información financiera

La elaboración de la información financiera se inicia con el contacto diario entre Adequita Capital y Blazquez & Planas para la remisión de documentación contable (facturas, documentos bancarios, etc) como paso previo para su procesamiento informático. Como resultado de este proceso, Blazquez & Planas remite mensualmente a Adequita Capital los estados financieros de la sociedad, que son analizados al detalle por Adequita Capital y discutidos con Blazquez & Planas para su mejor ajuste según las circunstancias de gestión.

A partir de la información contable mensual, Adequita Capital realiza un exhaustivo control sobre la gestión de la Sociedad, que resulta no solo en el análisis de posibles desviaciones positivas o negativas sobre el presupuesto aprobado por el consejo de administración, sino, especialmente, en contactos con los diferentes proveedores de servicios a los activos de la Sociedad para una mejor optimización de la estructura de costes.

Con carácter trimestral, Adequita Capital elabora la información financiera y de gestión necesaria para su presentación y aprobación por parte del Consejo de Administración.

Las cuentas anuales y los informes financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo los mismos procedimientos como paso previo a su presentación al consejo de administración.

Los trabajos de atención a los auditores para la elaboración de su auditoría anual son gestionados y coordinados por Adequita Capital, con la involucración de Blazquez & Planas en lo relativo a la aportación de información de detalle relativa a los estados financieros y memoria.

Tras la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, es Adequita Capital quien directamente coordina la elaboración de la información financiera a remitir al mercado de capitales, que es simultáneamente incorporada a la sección de Inversores de la página web de la Sociedad.

Manuales de procedimientos

La Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en Materias Relativa a los Mercados de Valores, aprobado por el consejo de administración en fecha 2 de septiembre de 2019, y que afecta a distintos niveles de la estructura organizativa y, en concreto, a las personas responsables de la elaboración de la información financiera. Dicho Reglamento de Conducta se suscribe por todas las personas afectadas por el mismo y está publicado en la sección de Inversores de la página web de la Sociedad.

La Sociedad se regirá en todo momento por lo recogido en el "Reglamento Interno de Conducta en Materias Relacionadas con el Mercado de Valores", y más concretamente por lo que marca el punto VII. 2. del mismo "Tratamiento de la Información Privilegiada y de Otra Información Relevante"

Información al Mercado

Desde la incorporación de las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad atiende los requisitos de información de los órganos supervisores y, en especial:

Información periódica

- Información semestral:

La compañía remite al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivale a unas cuentas anuales resumidas de la entidad, sometidas, al menos, a una revisión limitada del auditor, e incluye una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero se remite al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.

Se incorpora a dicha información una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.

Con carácter semestral, la compañía comunica al mercado una relación de aquellos accionistas con posición superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

- Información anual:

La compañía remite al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y

Exclusión en segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión.

La compañía informa, si los hubiere, de los votos en contra emitidos por los administradores en el Consejo de formulación de cuentas, así como de la falta de la firma de las cuentas anuales por algunos de ellos, con expresa indicación de la causa en ambas circunstancias.

En el caso de que el informe de auditoría tenga salvedades, limitaciones al alcance o falta de opinión del auditor, la compañía informará al Mercado, mediante Otra Información Relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.

Información relevante y otra de interés para los inversores

Tan pronto como sea posible, la compañía está obligada a hacer pública toda información relevante y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen. De conformidad con los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los instrumentos negociados y cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.

Otras informaciones

- Participaciones significativas:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, comunicará al Mercado, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

- Pactos parasociales:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, comunicará al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

- Información acerca de operaciones societarias:

La compañía informará al mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de

reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas se producirá a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de cinco días a la fecha en que vayan a producirse.

En Barcelona, a 29 de abril de 2021