

Barcelona, 14 de octubre de 2022

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 227 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 la siguiente documentación, la cual ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Nota informativa sobre los resultados del primer semestre de 2022 y cierre a agosto de 2022
- Informe de revisión limitada sin salvedades sobre los estados financieros intermedios para el periodo terminado el 30 de junio de 2022.

Por la fecha de presentación del presente documento de resultados, la compañía incorpora a la información sobre los resultados del primer semestre de 2022, la evolución del negocio hasta el cierre de agosto.

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 del 1r semestre de 2022 y 8 meses de 2022

LA ACTIVA POLÍTICA DE ADQUISICIONES DE ADVERO PERMITE A LA COMPAÑÍA DUPLICAR SUS INGRESOS EN LOS PRIMEROS OCHO MESES DE 2022 Y ASEGURAR BENEFICIOS PARA EL CIERRE DEL EJERCICIO.

ADVERO concluyó los ocho primeros meses de 2022 con:

- La adquisición de 10 edificios (159 viviendas), frente a los 11 edificios (173 viviendas) adquiridos entre 2018-2021.
- Crecimiento del 101% en la cifra de negocios, hasta 1,06 M€, frente a 0,53 M€ en agosto de 2021.
- Beneficio neto de 0,05 M€, frente a un resultado negativo de 0,09 M€ en agosto 2021.
- Ratio deuda neta sobre valor de la cartera del 9% a fecha de este escrito, financiada a tipo fijo medio del 1,94% a 15 años.
- Revalorización de las acciones del 7,4% desde inicio del ejercicio 2022 y del 11% en los últimos 12 meses.
- Con la cartera actual, sin considerar nuevas adquisiciones en las que está trabajando ADVERO, la compañía debería cerrar 2022 con una cifra de negocios de 1,8 M€ (0,90 M€ a cierre de 2021), un beneficio neto de 0,22 M€ (resultado negativo de 0,05 M€ en 2021) y generación de caja de 0,5 M€, lo que permitiría iniciar una política activa de dividendos.

Barcelona, 14 de octubre de 2022 - ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en BME Growth, especializada en vivienda de alquiler de renta media, ha avanzado significativamente en su estrategia de crecimiento a lo largo de 2022 con la consecución de relevantes hitos.

Tras las adquisiciones realizadas en los cuatro ejercicios anteriores desde su inicio de actividad en febrero de 2018, que le permitieron cerrar 2021 con 11 edificios residenciales en cartera con un total de 173 viviendas, ADVERO ha adquirido 10 nuevos edificios entre enero y julio de este año, situando su cartera en 21 edificios con un total de 332 viviendas en el área metropolitana de Barcelona y las ciudades de Madrid, Málaga y Córdoba.

Evolución financiera

El enfoque estratégico de ADVERO en edificios de viviendas de alquiler de renta media y la fuerte demanda de vivienda de alquiler en España, muy descompensada con la oferta disponible en el mercado, ha seguido facilitando el buen comportamiento del negocio de la compañía, con tasas de ocupación del 98% en sus activos.

La compañía cerró los primeros ocho meses de 2022 con una cifra de negocios de 1,06 millones de euros, frente a 0,53 millones de euros en agosto de 2021, un incremento del 101% resultado de la adquisición de nuevos activos y la optimización de los ingresos en los activos en cartera.

Precisamente estas circunstancias, unidas al componente fijo de parte de los costes operativos, permitió a ADVERO mejorar su rentabilidad en un 585%, situando su EBITDA en 0,33 millones de euros en agosto de 2022, frente a 0,05 millones de euros en el mismo periodo de 2021, lo que representó un incremento del margen EBITDA del 9% al 31%.

ADVERO cerró agosto de 2022 con un beneficio neto de 0,05 millones de euros, frente a un resultado negativo de 0,09 millones de euros en agosto 2021, principalmente por el crecimiento de los ingresos y la mejora de la rentabilidad operativa. Asimismo, la compañía realizó una generación de caja de 0,21 millones de euros en el periodo, frente a caja negativa de 0,02 millones de euros en agosto de 2021.

Financiación del crecimiento

ADVERO financia su crecimiento mediante la combinación de ampliaciones de capital y deuda bancaria, esta última con un objetivo límite del 30% sobre el valor de la cartera.

A fecha de este escrito, la ratio deuda neta sobre valor de la cartera se sitúa en el 9%, financiada a tipo fijo medio del 1,94% a 15 años.

A lo largo de estos ocho meses de 2022, la compañía ha contado con 16,5 millones de euros provenientes de ampliaciones de capital formalizadas el 30 de diciembre de 2021 y el 16 de mayo de 2022, que marcaron un punto de inflexión importante, por la entrada de HNA¹ y la Mutualidad de la Abogacía como primeros accionistas de la compañía, con una participación del 16% y del 15% respectivamente.

Rentabilidad para el accionista

A fecha de este escrito, las acciones de ADVERO acumulan una revalorización en 2022 del 7,4% y del 11% en los últimos doce meses, lo que sitúa la capitalización bursátil de la compañía en 43 millones de euros.

Con la cartera actual, sin considerar nuevas adquisiciones en las que la compañía está trabajando, ADVERO estimaría cerrar 2022 con una cifra de negocios de 1,8 millones de euros (0,90 millones de euros a cierre de 2021), un beneficio neto de 0,22 millones de euros (resultado negativo de 0,05 millones de euros en 2021) y generación de caja de 0,5 millones de euros, lo que permitirá iniciar una política activa de dividendos en base a la generación de resultados de la compañía.

¹ Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos, Mutualidad de Previsión Social

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 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: 4.217.061 acciones

Warrants ejercibles: 843.412 warrants

Capitalización bursátil a 10/10/2022: 43,01 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

investor.relations@adveroproperties.com

Vlad Poryadin

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

Apéndice 1: Estados financieros
Balace de Situación a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Que fundamenta la revisión limitada de auditoría de los estados financieros del primer semestre de 2022 realizada por EY - Ernst & Young, S.L.

Activo (PGC)	30/06/2022	31/12/2021
Activo no corriente	27,843,338	20,245,290
Inmovilizado Intangible	34,923	-
Inmovilizado Material	141,510	114,432
Inversiones Inmobiliarias	27,659,807	20,124,411
Inversiones empresas grupo y asoc	6,313	5,662
Inversiones financieras a largo plazo	785	785
Activo corriente	12,168,782	13,691,483
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	152,995	106,488
Inversiones financieras a corto plazo	109,585	220,147
Periodificaciones a corto plazo	76,982	5,240
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11,829,220	13,359,608
TOTAL ACTIVO	40,012,120	33,936,773

Patrimonio Neto y Pasivo (PGC)	30/06/2022	31/12/2021
Patrimonio neto	31,231,543	24,933,495
Capital Social	21,085,305	17,687,425
Prima de Emisión	11,146,389	8,088,292
Ganancias Acumuladas	-771,753	-588,285
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-106,137	-114,978
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-193,402	-145,720
Otras aportaciones de socios	29,443	29,443
Resultado del período	16,698	-47,682
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	25,000	25,000
Pasivo no corriente	8,032,381	8,026,635
Deudas a largo plazo	8,032,381	8,026,635
Pasivo corriente	748,196	976,643
Deudas a corto plazo	413,093	598,823
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	335,103	377,820
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	40,012,120	33,936,773

Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021

Que fundamenta la revisión limitada de auditoría de los estados financieros del primer semestre de 2022 realizada por EY - Ernst & Young, S.L.

Los estados financieros tras el cierre de junio de 2022, presentados a continuación, no forman parte de la revisión limitada de auditoría.

<i>en euros</i>	1S 2022	1S 2021	<i>Evol</i>	8M 2022	8M 2021	<i>Evol</i>
Importe Neto de la Cifra de Negocio	740.295	370.322	<i>50%</i>	1.062.953	529.361	<i>101%</i>
Gastos Operativos	-529.998	-343.295		-325.079	-223.636	
Otros resultados	9.094	9.459		9.727	9.919	
EBITDA	219.391	36.486	<i>83%</i>	327.729	47.835	<i>585%</i>
Amortización del inmovilizado	-121.357	-88.805		-167.252	-66.504	
EBIT	98.034	-52.319		160.477	-18.669	
Resultado financiero	-81.335	5.068		-113.808	-67.962	
Resultado neto	16.698	-47.251		46.669	-86.631	
<i>Flujo de caja operativo</i>	<i>138.055</i>	<i>41.554</i>	<i>70%</i>	<i>213.921</i>	<i>-20.127</i>	

Informe de Revisión Limitada

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses terminado
el 30 de junio de 2022



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y la memoria intermedia, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria intermedia adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/19593
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R:
E78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL, email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 13.10.2022

Fernando González Cuervo

13 de octubre de 2022



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
 FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
 FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
 Balance intermedio al 30 de junio de 2022
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2022 (*)	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.843.338	20.245.290
I. Inmovilizado intangible	5	34.923	-
II. Inmovilizado material	6	141.510	114.432
III. Inversiones inmobiliarias	7	27.659.807	20.124.411
1. Terrenos		12.067.167	9.670.483
2. Construcciones		15.592.640	10.453.928
IV. Inversiones en empresas grupo y asoc	9	6.313	5.662
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	785	785
B) ACTIVO CORRIENTE		12.168.782	13.691.483
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	152.995	106.488
1. Clientes ventas y prestación de servicios		24.137	23.069
2. Deudores varios		90.284	44.084
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	1.288
4. Anticipo a acreedores		38.574	38.047
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	109.585	220.147
III. Periodificaciones a corto plazo	9	76.982	5.240
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	11.829.220	13.359.608
TOTAL ACTIVO (A+B)		40.012.120	33.936.773

(*) Cifras no auditadas

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2022 (*)	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO		31.231.543	24.933.495
A-1) Fondos propios		31.231.543	24.933.495
I. Capital social	10.1	21.085.305	17.687.425
II. Prima de emisión	10.2	11.146.389	8.088.292
III. Reservas		(771.753)	(588.285)
1. Reserva legal	10.3	15.443	15.443
2. Otras reservas	10.6	(787.196)	(603.728)
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	10.5	(106.137)	(114.978)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(193.402)	(145.720)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	29.443	29.443
VII. Resultado del período	10.6.5	16.698	(47.682)
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE		8.032.381	8.026.635
I. Deudas a largo plazo	11	8.032.381	8.026.635
1. Deudas con entidades de crédito		8.032.381	8.026.635
C) PASIVO CORRIENTE		748.196	976.643
I. Deudas a corto plazo		413.093	598.823
1. Deudas con entidades de crédito	11	243.291	444.609
2. Otras deudas a corto plazo	11	169.802	154.214
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		335.103	377.820
1. Otros acreedores	11	311.046	368.690
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas		24.057	9.130
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		40.012.120	33.936.773

(*) Cifras no auditadas

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
 Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	Notas	1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022 (*)	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	14	740.295	369.342
Otros ingresos de explotación	14	-	931
Gastos de personal	14	(25.590)	(6.154)
Otros gastos de explotación	14	(504.409)	(337.152)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	(121.357)	(88.805)
Otros resultados	15	9.094	9.462
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		98.033	(52.376)
Ingresos financieros	16	8.026	13.948
Gastos financieros	16	(89.361)	(44.519)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	-	35.696
RESULTADO FINANCIERO	16	(81.335)	5.125
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.698	(47.251)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		16.698	(47.251)

*) Cifras no auditadas

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
 FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
 FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022

CONCEPTO	Nota	1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022 (*)	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021 (*)
A) Resultado del período	10	16.698	(47.251)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		16.698	(47.251)

(*) Cifras no auditadas

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2021	17.687.425	8.088.292	15.443	(603.728)	(114.978)	(145.720)	29.443	(47.682)	25.000	24.933.495
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	17.687.425	8.088.292	15.443	(603.728)	(114.978)	(145.720)	29.443	(47.682)	25.000	24.933.495
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	16.698	-	16.698
Operaciones con socios o propietarios	3.397.880	3.058.097	-	(183.468)	8.841	-	-	-	-	6.281.350
Aumentos de capital	3.397.880	3.058.097	-	(183.468)	-	-	-	-	-	6.272.509
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	8.841	-	-	-	-	8.841
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(47.682)	-	47.682	-	-
C) SALDO FINAL AL 30/06/2022 (*)	21.085.305	11.146.389	15.443	(787.196)	(106.137)	(193.402)	29.443	16.698	25.000	31.231.543

(*) Cifras no auditadas

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

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

Firma válida.

FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
 FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
 FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021**

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

(*) Cifras no auditadas

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

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

Firma válida.

FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
 FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
 FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

Notas	01/01/2022 a 30/06/2022 (*)	01/01/2021 a 30/06/2022 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del periodo antes de impuestos	16.698	(47.251)
2. Ajustes del resultado	210.326	83.680
a) Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias (+)	5,6,7 121.357	88.805
g) Ingresos financieros (-)	16 (392)	(13.948)
h) Gastos financieros (+)	16 89.361	44.519
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	16 -	(35.696)
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	10 -	-
3. Cambios en el capital corriente	(166.882)	11.368
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9 (46.507)	(36.471)
c) Otros activos corrientes (+/-)	(93.246)	(11.481)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(42.717)	59.320
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	15.588	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(88.969)	(44.371)
a) Pago de intereses (-)	16 (89.361)	(44.519)
c) Cobro de intereses (+)	392	148
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	(28.827)	3.426
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos de inversiones (-)	(7.719.406)	(2.063.651)
b) Inmovilizado intangible	5 (34.923)	-
c) Inmovilizado material	6 (32.707)	(55.717)
d) Inversiones inmobiliarias	7 (7.651.125)	(2.004.579)
e) Inversiones en empresas del grupo	(651)	-
e) Otros activos financieros	9 -	(3.355)
7. Cobros por desinversiones (+)	132.067	13.800
e) Otros activos financieros	9 132.067	-
g) Otros activos	-	13.800
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	(7.587.339)	(2.049.851)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	6.281.350	8.544
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10 6.272.509	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	10 8.841	8.544
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(195.572)	(130.120)
b) Devolución y amortización de	(195.572)	(123.177)
2. Deudas con entidades de crédito (+)	11 (195.572)	(123.177)
5. Otras deudas (-)	11 -	(6.943)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	6.085.778	(121.576)
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12)		
	(1.530.388)	(2.168.001)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	9 13.359.608	3.284.758
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9 11.829.220	1.116.757

(*) Cifras no auditadas

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

ÍNDICE

- 01 - CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, ACTIVIDAD Y GRUPO DE PERTENENCIA**
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**
- 03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 04 – INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA**
- 05 - INMOVILIZADO INTANGIBLE**
- 06 – INMOVILIZADO MATERIAL**
- 07 – INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 08 - ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**
- 09 – ACTIVOS FINANCIEROS**
- 10 - FONDOS PROPIOS**
- 11 - PASIVOS FINANCIEROS**
- 12 - SITUACIÓN FISCAL**
- 13 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012**
- 14 - INGRESOS Y GASTOS**
- 15 - OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN**
- 16 - RESULTADO FINANCIERO**
- 17 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 18 - RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 19 - OTRAS INFORMACIONES**
- 20 - INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

1.1 Constitución y domicilio

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

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

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

1.2 Actividad

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

1.3 Grupo mercantil de pertenencia

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

1.4 Moneda funcional y de presentación

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

1.5 Régimen SOCIMI

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

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

2.- **BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

2.1 **Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Los estados financieros intermedios han sido formulados por el Órgano de Administración de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación el 4 de octubre de 2022. Dicho marco normativo es el siguiente:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas desarrollando el Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como el resto de normativa contable aplicable.
- Ley 11/2009 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La Sociedad realizó un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las cuentas anuales del ejercicio 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

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

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del período, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

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

La Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2022 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021.

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

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

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

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

Tal y como se indica en la nota 7.3, los valoradores externos han incluido una incertidumbre de valoración material derivada de los potenciales efectos del Covid – 19 en la valoración de los activos. No obstante, considerando los análisis de sensibilidad indicados en dicha nota, los Administradores consideran mitigada la incertidumbre.

Impuesto sobre beneficios

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

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

2.5 Comparación de la información

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

La mención "período actual" de esta memoria intermedia hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (1 de enero a 30 de junio) y la mención "período anterior" hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 (1 de enero a 30 de junio). La cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, del período actual recoge las partidas de los 6 primeros meses del año 2022 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2021, por lo que ambos períodos son comparables. El balance intermedio del período actual recoge las partidas hasta el 30 de junio de 2022, mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas hasta el 31 de diciembre de 2021, por lo que ambos períodos son comparables.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

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

2.9 Empresa en funcionamiento

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

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, conforme a las estimaciones actuales de los administradores, no requieren un ajuste en los presentes estados financieros intermedios. 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.

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.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

2.11 Nota de Transición

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

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

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

Las principales modificaciones fueron las siguientes:

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

a) Clasificación y valoración de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

Para mayor detalle de las nuevas categorías, se han actualizado las políticas contables correspondientes. La Sociedad optó por la reexpresión de dichas categorías, por lo que estas fueron modificadas para el cierre del 31.12.2021.

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

b) Presentación de ampliaciones de Capital.

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

2.12 Corrección de errores

La Sociedad ha detectado un error en el movimiento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2021, donde las entradas en "terrenos" estaban sobrevaloradas en 783.445 euros y las entradas en "construcciones" infravaloradas en el mismo importe. Por tanto, la Sociedad ha procedido a corregir este error en los presentes estados financieros intermedios.

3.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

3.4 Costes por intereses

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

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

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

3.6 Permutas

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

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

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

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

3.7 Instrumentos financieros

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

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, según se definen en la norma 9ª de elaboración de los estados financieros intermedios;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

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

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

3.7.1 Activos financieros

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

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1.2. Valoración inicial

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

3.7.1.3. Valoración posterior

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

3.7.2 Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2.1. Valoración inicial

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

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

3.7.2.2. Valoración posterior

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

3.7. 2.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1.3.1. Valoración inicial

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

3.7.1.3.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

3.7.1.3.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

3.7.1.4. Activos financieros a coste

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

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

3.7.1.4.1. Valoración inicial

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

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

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

3.7.1.4.2. Valoración posterior

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

3.7.1.4.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

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

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

3.9 Existencias

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

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

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

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.12 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.13 Pagos basados en acciones

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

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

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

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

3.14 Pasivos financieros

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

3.14.1.1. Valoración inicial

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

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

3.14.1.2. Valoración posterior

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

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

3.15 Fianzas entregadas y recibidas

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

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

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

3.16 Subvenciones recibidas

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

3.17 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

3.18 Gastos de personal

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

3.19 Provisiones y contingencias

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

3.20 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.21 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

3.22 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

Ingresos por concepto de alquiler

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

3.22.1 Valoración

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

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

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

3.23 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

3.24 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

b) Transacciones y saldos

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera significativas.

3.24 Transacciones con partes vinculadas

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

3.25 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

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

La tasa de inflación española es, también, un factor relevante; una subida de ésta disminuiría el poder adquisitivo de los actuales y potenciales inquilinos y podría tener efectos en la morosidad, nivel de ocupación, demanda y nivel de rentas de la SOCIMI. Cabe mencionar que los contratos de arrendamiento de la Sociedad tienen una cláusula de actualización anual indexada al Índice de Precios de Consumo (IPC), lo que debería minimizar el riesgo de una caída en la rentabilidad real (esto es, rentabilidad nominal menos IPC por rentas del alquiler). Sin embargo, por su enfoque en alquiler de renta media, ADVERO apuesta por una correlación entre la evolución de la inflación y los salarios en su segmento de actividad, lo que fortalece en el medio y largo plazo la solvencia de los inquilinos.

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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. Dicho esto, el importante desajuste entre la oferta y la demanda en el segmento de actividad de ADVERO (alquiler de renta media) está siendo uno de los factores determinantes en la buena evolución del negocio en estos años.

Riesgo de impago. La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago, lo que afectaría de modo adverso a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad. De no efectuarse correctamente la selección de inquilinos, el nivel de impagos y rotación de inquilinos (con los consecuentes gastos de reacondicionamiento de las viviendas y nueva comercialización) podrían verse aumentados. Dicho esto, la Sociedad tiene marcado el límite del valor del alquiler sobre la renta disponible de las unidades familiares en el 37%, lo que reduce la posibilidad de impagos y, por tanto, de deterioro del negocio.

Riesgo de imposibilidad de vender una propiedad. 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. Dicho esto, en caso de manifestarse una voluntad de desinversión, podría ocurrir que los gestores no pudieran predecir con exactitud el precio de venta de una determinada propiedad y/o el tiempo necesario para realizar la venta.

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

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

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. La Compañía tenía contraída a 30 de junio de 2022 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 8,46 millones de euros (Nota 11.1), con un tipo de interés fijo medio de 1.94%, 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).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Movimientos del período

El movimiento comparativo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y del ejercicio 2021 es el siguiente:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2021	1.754	(1.221)	1.754	(1.221)	533
Adiciones / dotaciones	-	(533)	-	(533)	(533)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.754	(1.754)	1.754	(1.754)	-
Adiciones / dotaciones	34.923	-	34.923	-	34.923
Saldo a 30 de junio de 2022	36.677	(1.754)	36.677	(1.754)	34.923

5.2 Información diversa

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

A 30 de junio de 2022 había bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (1.754 euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y del ejercicio 2021 de cada partida del balance intermedio incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

30.06.2022		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
COSTE		
Saldo inicial	133.744	133.744
Entradas	32.707	32.707
Saldo final	166.451	166.451
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(19.312)	(19.312)
Dotación a la amortización	(5.629)	(5.629)
Saldo final	(24.941)	(24.941)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	114.432	114.432
VALOR NETO CONTABLE FINAL	141.510	141.510

31.12.2021		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
COSTE		
Saldo inicial	67.309	67.309
Entradas	66.435	66.435
Saldo final	133.744	133.744
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(7.980)	(7.980)
Dotación a la amortización	(11.332)	(11.332)
Saldo final	(19.312)	(19.312)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	59.329	59.329
VALOR NETO CONTABLE FINAL	114.432	114.432

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

Durante seis primeros meses del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

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

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

6.4 Bienes totalmente amortizados y en uso

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados y en uso al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

6.5 Diversos

No existen bienes en arrendamiento financiero.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de su inmovilizado. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 no se han producido enajenaciones del inmovilizado material.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

7.1 Movimientos del período

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

30.06.2022				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	9.670.483	10.855.958	-	20.526.440
Entradas	2.396.684	5.254.441	-	7.651.125
Trasposos y salidas	-	-	-	-
Saldo final	12.067.167	16.110.399	-	28.177.566
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(402.030)	-	(402.030)
Dotación del ejercicio	-	(115.728)	-	(115.728)
Saldo final	-	(517.758)	-	(517.758)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	9.670.483	10.453.927	-	20.124.410
VALOR NETO CONTABLE FINAL	12.067.167	15.592.640	-	27.659.807

31.12.2021 (*)				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	5.695.078	7.431.021	2.545.128	15.671.227
Entradas	2.535.447	2.319.767	-	4.855.214
Trasposos y salidas	1.439.958	1.105.170	(2.545.128)	-
Saldo final	9.670.483	10.855.958	-	20.526.441
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(215.898)	-	(215.898)
Dotación del ejercicio	-	(186.132)	-	(186.132)
Saldo final	-	(402.030)	-	(402.030)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	5.695.078	7.215.123	2.545.128	15.455.329
VALOR NETO CONTABLE FINAL	9.670.483	10.453.927	-	20.124.410

(*) Cifras reexpresadas. Ver nota 2.13.

Durante el periodo de 6 meses terminados el 30 de junio de 2022, la Compañía ha adquirido dos inmuebles en la zona de Martorell, en situación de arrendamiento. Asimismo, la compañía ha continuado su consolidación en plazas donde ya poseía activos con la adquisición de un edificio en Málaga, en el Barrio de la Trinidad y uno en Madrid, en el barrio de Vallecas. La inversión total en el período incluyendo costes de adquisición ha sido de 7.642.811 euros y ha supuesto la incorporación a la cartera de 69 viviendas.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

7.2 Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 14)	740.295	370.273
Otros resultados (Nota 15)	9.094	9.462
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(214.360)	(281.312)

7.3 Otras informaciones

Servicios contratados

A 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene externalizado el mantenimiento y comercialización de su cartera de activos.

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

Inmuebles en garantía

A 30 de junio de 2022 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, C/ Virgen del Pilar 7, C/ Teresa Maroto 15, C/ Plátano 9, C/ Puerto de Tarancón 39-43 y Avenida de Fátima, 20. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 17.229.531 euros y el importe de la deuda al cierre de este período es de 8.275.522 euros (Nota 11 y Nota 13.5).

Información diversa

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

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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

No existen bienes en arrendamiento financiero.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

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

La Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2021, excepto en el caso de los edificios adquiridos durante los seis primeros meses de 2022. Por lo tanto, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a dicha fecha está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados a la Sociedad. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad asciende a 38.257.067 euros correspondientes a 15 inmuebles. Para aquellos inmuebles que aún no constan de informe de valoración, se considera para su valor el precio de adquisición.

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

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

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

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

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

Asumiendo constantes el resto de las variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 47.024.320 euros, lo que supondría un incremento de valor de 8.767.253 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 6.011.388 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 3.262.022 euros y un incremento de 3.932.849 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 27.543.247 euros, lo que supondría un decremento de valor de 3.060.361 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 3.060.361 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 1.530.180 euros y un incremento de 1.530.180 euros respectivamente.

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

Hipótesis	Tasa de descuento			
	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	8,767,253	3,932,849	(3,262,022)	(6,011,388)

Hipótesis	Rentas Anuales			
	-10%	-5%	5%	10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(3,825,707)	(1,912,853)	1,912,853	3,825,707

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables.

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

8.3 Arrendamientos operativos en calidad de arrendador

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

9.- ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Valor en libros de los activos financieros

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

(Euros)	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	6.313	5.662
Fianzas entregables y pagos anticipados	785	785
	7.098	6.447
Activos financieros a corto plazo		
Instrumentos de patrimonio corrientes	-	132.067
Fianzas entregables y pagos anticipados	109.585	88.080
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.829.220	13.359.608
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	152.995	105.200
	12.091.800	13.684.955

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

(Euros)	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		
Merlin Properties Socimi, S.A.	-	132.067
	-	132.067

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A., representativas del 0,01% del capital social de la sociedad, por importe de 340.449 euros, costes de adquisición incluidos, las cuales ha valorado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Dichas acciones fueron enajenadas totalmente durante la segunda mitad de 2021 y enero de 2022 por un importe total de 464.126 euros.

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

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

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

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración. La Sociedad ha utilizado dicha jerarquía para la determinación del valor razonable de las acciones de Merlin Properties Socimi, S.A.,
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se obtuvieron 13.800 euros en concepto de dividendos registrados dentro del epígrafe de "Ingresos financieros".

No se han producido traspasos entre categorías en el período de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

9.2 Clasificación de los activos financieros

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

a) Activos financieros no corrientes

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

30 de junio de 2022					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado		-	-	785	785
TOTAL		-	-	785	785

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

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Fianzas depositadas por suministros	785	785
TOTAL	785	785

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

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

El detalle por vencimiento se detalla a continuación:

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
Inversiones financieras a largo plazo.	-	735	50	-	-	-	785

Ejercicio anterior:

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

b) Activos financieros corrientes

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

30 de junio de 2022				
Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	-	12.091.800	12.091.800
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-	-	-
TOTAL	-	-	12.091.800	12.091.800

31 de diciembre de 2021				
Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	-	13.552.888	13.552.888
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	132.067	-	-	132.067
TOTAL	132.067	-	13.552.888	13.684.955

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

Concepto	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Cientes ventas y prestación de servicios	24.137	23.069
Deudores	90.284	44.084
Anticipo a acreedores	38.574	38.047
TOTAL	152.995	105.200

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

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Tesorería	11.829.220	13.359.608

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el periodo y ejercicio un tipo de interés de mercado. Como consecuencia de la firma del contrato de préstamo, la Sociedad ha dotado una cuenta de reserva de servicio de deuda por importe de 105.000 euros (105.000 euros a 31 de diciembre de 2021) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantenía dentro del epígrafe de "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias" una inversión sobre la sociedad Merlin Properties Socimi, S.A., la cual se encuentra valorada a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Al 30 de junio de 2022 dichas acciones han sido enajenadas totalmente (Nota 9.1).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

9.4 Activos financieros a coste

Con fecha 29 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad mercantil "Prenitia Investments, S.L." por valor de 6.313 euros. En el momento de la adquisición, Prenitia Investments era una sociedad sin actividad ni activos.

Los principales datos de las sociedades participadas se muestran a continuación

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros					
		Directa	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
	Explotación			Neto			
Prenitia Investments, S.L. (*) C/Maldonado, 4 -BJ D, 28006 Madrid. -	100%	3.000	-	-	-617	2.383	5.662
Total							5.662

(*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2022.

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

10- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se ha producido una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 29 de junio de 2022, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 679.576 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 4.5 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 3.397.880 euros de capital más 3.058.092 euros de prima de emisión.

Durante el ejercicio 2021 se produjo una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 30 de diciembre de 2021, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 1.111.112 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 4 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 5.555.560 euros de capital más 4.444.448 euros de prima de emisión.

En consecuencia, a 30 de junio de 2022 el capital social asciende a 21.085.305 euros (17.687.425 euros a 31 de diciembre de 2021) y está representado por 4.217.061 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 30 de junio de 2022 y a 31 diciembre de 2021, eran las siguientes:

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Hermanidad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	666.669	15.8%	666.669	18.8%
Mutualidad Abogacía	679.576	15.0%	-	-
Jorge Vera Suñé	342.559	8.1%	342.559	9.7%
Ciganga, S.L.	253.024	6.0%	253.024	7.2%
Parwing, S.L.	228.858	5.4%	228.858	6.5%
Rimevi, S.L.	212.915	5.0%	212.915	6.0%
Grau, S.A.	210.853	5.0%	210.853	6.0%
Riuaran, S.L.	177.031	4.2%	177.031	5.0%
Reig Jofre Investments, S.L.	176.845	4.2%	176.845	5.0%
Adequita Capital Ltd (*)	41.375	1.0%	41.375	1.2%

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

10.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe "Prima de emisión" recoge la prima asignada como consecuencia de las ampliaciones de capital efectuadas en fecha 29 de junio de 2022 y la del 30 de diciembre de 2021:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Prima de emisión	11.146.384	8.088.292

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

10.3 Reserva legal

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

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 dicha reserva está pendiente de ser constituida.

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

A 30 de junio de 2022 no hay capital autorizado por la Junta pendiente de poner en circulación por el órgano de administración.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 12.360 acciones propias de valor unitario 9,75 euros e importe total de 106.137 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 8.841 euros.

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 13.997 acciones propias de valor unitario 9,50 euros e importe total de 114.978 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 23.573 euros.

10.6 Otros aspectos

10.6.1 Gastos ampliación de capital

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

10.6.2 Opciones sobre acciones Warrants Advero 2017

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

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

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

10.6.3 Otras aportaciones de socios

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha registrado Otras Aportaciones de Socios.

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2021

Con fecha 28 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2021:

	Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	(47.682)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(47.682)
Total distribuido	(47.682)

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

11.- **PASIVOS FINANCIEROS**

11.1 **Análisis por categoría de los pasivos financieros**

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

(Euros)	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	8.032.381	8.026.635
	8.032.381	8.026.635
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	243.291	444.609
Otras deudas	169.802	154.214
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	311.046	368.690
	724.139	967.513

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

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

Año de vencimiento	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Vencimientos en 12 meses	560.316	444.609
Vencimientos en 24 meses	598.394	521.822
Vencimientos en 36 meses	650.105	540.45
Vencimientos en 48 meses	658.236	573.606
Vencimientos en 60 meses	666.539	580.647
Vencimientos en 72 meses y siguientes	5.142.082	5.810.110
Total deuda	8.275.522	8.471.244

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

(Euros)	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	326.805	368.690
	326.805	368.690

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Periodo 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.	560.316	598.394	650.105	658.236	666.539	5.331.020	8.464.610
Otras deudas financieras	161.039	-	-	-	-	-	161.039
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	326.805	-	-	-	-	-	326.805

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	444.609	521.822	540.450	573.606	580.647	5.810.110	8.471.244
Otras deudas financieras	154.214	-	-	-	-	-	154.214
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	368.690	-	-	-	-	-	368.690

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2022 comprende los siguientes préstamos:

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.968.819 euros, de los cuales, un importe de 1.968.773 euros tiene vencimiento a largo plazo y 60.389 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2022 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2021).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,90%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 se han devengado intereses por importe de 19.394 euros (22.859 euros a 30 de junio de 2021).

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

La amortización del préstamo tenía una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.514.182 euros, de los cuales, un importe de 1.442.131 euros tiene vencimiento a largo plazo y 72.051 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2022 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2021).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 se han devengado intereses por importe de 16.721 euros (21.660 euros a 30 de junio de 2021).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.495.370 euros, de los cuales, un importe de 1.463.268 euros tiene vencimiento a largo plazo y 32.101 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2022 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,60%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022 se han devengado y pagado intereses por importe de 12.000 euros (0 euros a 30 de junio de 2021).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 3.297.302 euros, de los cuales, un importe de 3.218.552 euros tiene vencimiento a largo plazo y 78.750 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2022 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2021)..

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2%. Los intereses se liquidan trimestralmente. Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022 se han devengado y pagado intereses por importe de 28.817 euros (0 euros a 30 de junio de 2021).

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

Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que asciende a 30 de junio de 2022 a 161.039 euros (154.214 euros a 31 de diciembre de 2021), recoge principalmente fianzas recibidas.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

11.3 Deudas con garantía real

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2039 con un tipo de interés nominal medio del 2% anual. Los intereses se liquidan mensual o trimestralmente. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se han devengado y pagado intereses por importe de 89.361 euros (44.519 euros en los seis primeros meses de 2020).

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 8.275.672 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2021, el importe era de 8.471.244 euros).

A 30 de junio de 2022 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, C/ Virgen del Pilar 7, C/ Teresa Maroto 15, C/ Plátano 9, C/ Puerto de Tarancón 39-43 y Avenida de Fátima, 20. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 17.229.531 euros.

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

11.4 Impagos de principal e intereses de préstamos

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

12.- SITUACIÓN FISCAL

12.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

12.1.1 Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

Período actual:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	16.698	16.698
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	16.698	16.698

Período anterior:

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

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

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar provenientes del ejercicio 2017, generadas antes de acogerse al régimen SOCIMI, por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio 2018). La Sociedad no ha activado dichas bases imponibles negativas, al considerar que no se van a poder recuperar con beneficios fiscales en los próximos ejercicios.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

12.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

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

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

Concepto	Importe acumulado a 30/06/2022	Importe acumulado a 31/12/2021
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.050)	(26.050)

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

Concepto	Importe acumulado a 30/06/2022	Importe acumulado a 31/12/2021
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(785.161)	(603.728)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Uso
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	Residencial
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	Residencial
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	Residencial
27/12/2019	C/ Plátano, nº9 (en construcción), 28029 Madrid (Madrid)	Residencial
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 -19, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
24/06/2021	Av. Fátima, 20, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
08/07/2021	C/ Ventura Rodríguez, 33, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
13/09/2021	C/ Piera, 36-38, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
04/02/2022	C/ Mercadal, 9, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
11/03/2022	C/ Gomis, 29, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
24/03/2022	C/ Juan Herrera, 22, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
24/03/2022	C/ Puerto Alto, 47, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

14.- INGRESOS Y GASTOS

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 30 de junio de 2022 y 2021 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos por arrendamientos	740.295	369.342
Ingresos por refacturación de gastos	0	931
SALDO FINAL	740.295	370.273

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

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

Mercado	30/06/2022	30/06/2021
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
Total	100%	100%

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

Actividad	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos por arrendamientos	100%	99.75%
Otros ingresos	0%	0.25%
Suma	100%	100%

14.2 Gastos de Personal

Durante el periodo de 6 meses ha incurrido en un total de 25.590 euros (6.154 euros en el mismo periodo de 2021) en concepto de gastos de personal, de los cuales 5.352 euros corresponden a Cargas Sociales satisfechas a la Seguridad Social.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Reparaciones y conservación	85.268	75.066
Servicios profesionales independientes	298.467	163.828
Primas de seguros	6.704	5.597
Publicidad, propaganda y RRPP	4.947	4.924
Suministros	35.636	18.962
Tributos	26.202	24.760
Otros servicios	47.185	44.015
Total	504.409	337.152

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

15.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022, la Sociedad ha contabilizado 9.094 euros (9.462 euros a 30 de junio de 2021) como "Otros Resultados", principalmente, indemnizaciones de la compañía de seguros de los inmuebles por daños acontecidos en estos.

16.- RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos financieros	8.026	13.948
Gastos financieros	(89.361)	(44.519)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias)	-	35.696
Resultado financiero	81.335	5.125

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

17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1 Información de operaciones con partes vinculadas

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

Identificación	Periodo	Naturaleza de las operaciones	Importe semestral Operaciones	Política de precios aplicada
(a) Adequita Capital Ltd.	Actual	Valoración servicios de gestión	127.200	De mercado
(a) Adequita Capital Ltd	Anterior	Valoración servicios de gestión	72.000	De mercado

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

(a) A partir de la admisión de las acciones de ADVERO al MAB, en noviembre de 2019, la sociedad gestora, Adequita Capital, percibe sus honorarios de acuerdo con el contrato de gestión formalizado entre las partes. Dichos honorarios, actualizados anualmente en base al crecimiento del valor neto contable de la cartera inmobiliaria, se contabilizan como gasto de explotación con contrapartida a una cuenta de acreedores. En el periodo actual, dichos honorarios se devengaron durante los meses de enero a junio y ascendieron a 127.200 euros.

A 30 de junio de 2022, Adequita Capital Ltd poseía un 1% del total de acciones de la Sociedad, correspondientes a 41.375 acciones a un valor nominal de 5 euros.

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

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

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

Durante los seis primeros meses del año 2022 ni del 2021 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

Durante los seis primeros meses del año 2022 ni del 2021 no existen créditos concedidos al personal de alta dirección ni a los miembros del órgano de administración.

Durante los seis primeros meses del año 2022 ni del 2021 no existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación al personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del primer semestre del ejercicio 2022 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

18. RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021, los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna por su responsabilidad en este órgano de gobierno, o por cualquier otro concepto.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

19.- OTRAS INFORMACIONES

19.1 Número medio de personas empleadas

El número medio de personas empleadas durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 ha sido de 1,2, siendo el número de trabajadores empleados al término del periodo de 1. Dicho empleado es un hombre con categoría de mando intermedio. Durante el mismo periodo del ejercicio 2021 la Sociedad contaba con una empleada, mujer y administrativa. Asimismo, la entidad no tiene contratado de personal con discapacidad superior o igual al 33 por ciento.

19.2 Política de gestión de riesgos financieros

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

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

A 30 de junio de 2022, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 100% en España (a 30 de junio de 2021 era del 100%).

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

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

- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresada en euros)

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

No existen acuerdos fuera de balance.

19.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

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

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

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

19.6 Hechos posteriores al cierre

Con fecha 18 de julio de 2022 se completó la adquisición de seis edificios en Córdoba, siguiendo con los planes de expansión geográfica de la compañía. El detalle de la composición y dirección de dicha cartera se muestra a continuación:

Dirección del inmueble arrendado	Número de Viviendas	Uso
Calle Alhaken II núm. 14	15	Residencial
Calle Fernando Córdoba, 3	18	Residencial
Calle Fernando Córdoba, 3	1	Local en fase de cambio de uso a residencial
Plaza de la Lagunilla núm. 12	7	Residencial
Calle de Ciegos, 1	18	Residencial
Calle Alfonso XII, 41	17	Residencial
Calle Imágenes, 10	14	Residencial

Dichos edificios se encuentran alquilados en su totalidad al momento de formalizar la compra.

19.7 Otra información relevante

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

20 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
 FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
 FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Formulación de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022

Estados financieros intermedios que formula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 5 de octubre de 2022.

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

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

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

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

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

*ADSARA GRAU, JORDI 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.*

**SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K
 en calidad de Vocal*

** El consejero Mutualidad General De La Abogacía, Mutualidad De Previsión Social A Prima Fija, representado por D. Carlos Perez-Baz Hernández y el consejero Maxim Soloshchanskiy firman de forma manuscrita, en hoja adjunta a la presente hoja de formulación, una declaración de responsabilidad del informe financiero intermedio correspondiente al periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.*