

Barcelona, 8 de abril de 2020

HECHO RELEVANTE

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) no 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre información a suministrar por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) incorporadas a negociación en el MAB, publica avance de los resultados del ejercicio 2019 y efectos de COVID-19 sobre el negocio.

Atentamente,

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

Avance de resultados 2019

ADVERO PROPERTIES SOCIMI CIERRA UN NUEVO AÑO CON BENEFICIOS Y UN RETORNO DE LA INVERSIÓN PARA SUS ACCIONISTAS DEL 36% DESDE LA SALIDA A BOLSA EN NOVIEMBRE

- ADVERO cerró 2019 con la incorporación del sexto activo a su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 11,1 M€ desde febrero de 2018, para una cartera valorada en 17,9 M€ (+61%)
- A cierre de 2019 el valor neto de los activos de ADVERO (NAV) se situaba en 17,0 M€, lo que representa 8,83 €/acción¹, un retorno del 36% respecto al precio de inicio de cotización en noviembre de 2019.
- A fin de ajustar los costes operativos al crecimiento de la compañía y proteger el retorno de sus inversores, ADVERO externaliza la totalidad de sus servicios, lo que, a pesar de su todavía reducido tamaño, le ha permitido un año más cerrar el ejercicio 2019 con resultado neto y generación de caja positivos, garantizando la distribución de dividendos entre sus accionistas.
- A 31 de marzo ADVERO contaba con una posición de tesorería de 2,19 M€, lo que le permitiría afrontar cualquier efecto adverso significativo de COVID-19 o, eventualmente, seguir aumentando su cartera de activos.

Barcelona, 8 de abril de 2020.- ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria constituida en agosto de 2017 con la voluntad de facilitar la oferta de vivienda de alquiler de calidad en zonas de renta media en España, cerró 2019 con la incorporación del sexto activo a su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 11,1 millones de euros desde febrero de 2018.

Generación de valor

La actual cartera de activos está compuesta por cinco edificios en municipios de influencia de Barcelona (Rubí, Sabadell y Terrassa) y un edificio en el barrio de Tetuán de Madrid, con un total de 93 viviendas bajo gestión. **Dichos inmuebles fueron valorados por Savills Aguirre Newman S.A.U. con fecha 31 de diciembre de 2019 por un importe total de 17,9 millones de euros (+61% respecto coste adquisición).**

ADVERO financió dicha inversión mediante tres ampliaciones de capital a lo largo de 2018 y 2019, y deuda bancaria, representando la deuda neta el 14% del valor total de sus activos, muy por debajo del 30% establecido como techo por el consejo de administración de la compañía.

La compañía inició su cotización en el MAB el 8 de noviembre de 2019, con un valor de referencia de 6,50 euros, tomado de su última ampliación de capital, en junio de 2019. A la fecha de este escrito, las acciones de la compañía cotizan a 8,20 euros, una revalorización del 26,15% motivada por la información que la compañía ha ido poniendo a disposición del mercado respecto a la incorporación de activos en su cartera y la generación de valor materializada con cada uno de ellos.

Sin embargo, tras la incorporación del sexto activo a finales de 2019, el valor neto de ADVERO (NAV) se sitúa en 17,0 millones de euros (8,83 euros por acciónⁱ), lo que se traduce en **un retorno del 36% respecto al precio de inicio de cotización** y una tasa de retorno interanual (TIR) para sus accionistas del 151%

A 31 de marzo, ADVERO contaba con una posición de tesorería de 2,19 millones de euros, para acometer nuevas adquisiciones en el corto plazo, por lo que el actual valor de ADVERO no recoge la potencial generación de valor que pueda materializar la compañía tras la inversión de dichos recursos financieros.

En los cinco meses desde su inicio de cotización en el MAB, ADVERO ha negociado un total de 60.035 acciones, por un importe total de 450 mil euros. Ello representa un 3,7% sobre el total de acciones que componen el capital social y representaría un 9,1% del capital social en el total del año.

Los logros de la compañía conseguidos hasta la fecha han llevado a su consejo de administración a dar por concluida la etapa inicial de "prueba de concepto", para empezar a trabajar en una nueva etapa de crecimiento, cuya financiación seguirá contemplando una combinación entre ampliaciones de capital y deuda bancaria, en los límites comentados.

Cuenta de explotaciónⁱⁱ

Por su todavía reducido tamaño, ADVERO articula su gestión a través de la subcontratación de la totalidad de sus servicios a firmas externas con base en España, de reconocida solvencia y comprometidas con la compañía, lideradas por Adequita Capital Ltd, su sociedad promotora, que opera desde Londres. Ello dota a ADVERO de una estructura de gestión

flexible y adaptable a su crecimiento, protegiendo el retorno de la inversión para sus accionistas.

En este sentido, la Compañía cerró 2019 con unos ingresos totales de 489 mil euros (+682% respecto a 2018), un resultado de explotación de 88 mil euros (+96%) y un resultado neto de 65 mil euros (+44%).

Los resultados de la compañía recogen el inicio de explotación de los diferentes activos a lo largo de 2018 y 2019, según si éstos han sido adquiridos ya en explotación, vacíos, o con necesidad de llevar a cabo reformas antes de su comercialización. Esto último es el caso del inmueble en el barrio de Tetuán (Madrid), actualmente sometido a trabajos de rehabilitación que deberán permitir la comercialización de las viviendas en régimen de alquiler en el último trimestre de 2020. Considerando los inmuebles en cartera a cierre de 2019, los ingresos totales de la compañía a año completo se situarían en 750 mil euros.

Desde su inicio de actividad, ADVERO ha mantenido un ratio de ocupación sostenido del 99% en el total de sus activos en explotación, encontrándose la totalidad de los residentes al corriente de todo pago a excepción de uno.

Tabla 1. Cuenta de explotación 2018-2019

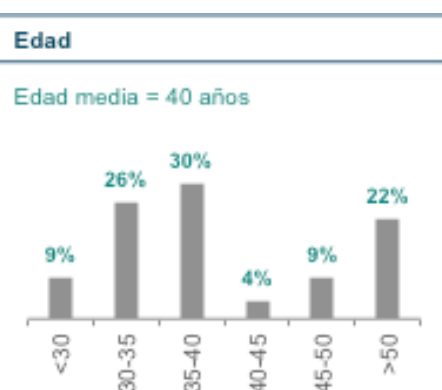
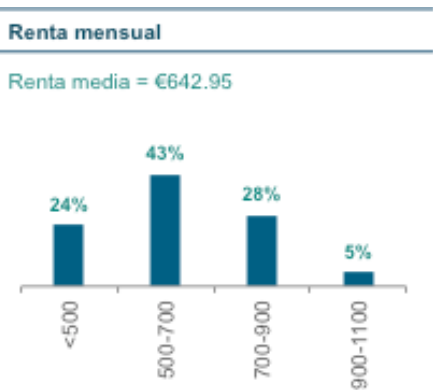
<i>(en euros)</i>	2018	2019	Dif.
Ingresos	62.226	489.194	+682%
Alquileres	44.366	412.173	
M.D. Pilar	35.237	69.820	
Santa Fe	0	64.881	
Wilson	9.129	66.590	
V. Paloma	0	103.908	
C. Rodó	0	106.974	
Otros ingresos	17.860	77.021	
Gastos de explotación	-95.472	-398.439	+317%
Relativos a los activos	-23.672	-206.378	
Corporativos	-71.800	-192.061	
Amortización del inmovilizado	-11.056	-90.032	+714%
Otros resultados	89.179	87.379	
Resultado de explotación	44.877	88.102	+96%
Resultado financiero	-24	-23.379	
Impuestos sobre beneficios	-	-	
Resultado del ejercicio	44.853	64.724	+44%
Flujo de caja neto	55.910	154.756	+177%

La Compañía cerró 2019 con una generación de caja de 155 mil euros frente a 56 mil euros en el ejercicio anterior, lo que supone un crecimiento del 177%.

El consejo de administración de ADVERO deberá someter a la aprobación de la próxima junta de accionistas de la compañía el dividendo a distribuir, siendo el mínimo legal el 80% del resultado neto del ejercicio, lo que a cierre de marzo de 2020 representaría 0,032 euros por acciónⁱⁱⁱ.

Tipología de viviendas y residentes

Se muestra a continuación una representación gráfica de las características de las viviendas de ADVERO y sus residentes.



Resultados 2019 versus estimaciones

En la comparativa de los resultados de cierre de 2019 respecto a la estimación de cierre publicada en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM), se observa una

ligera mejora de los ingresos totales (489 mil euros frente a 477 mil euros) y un incremento de los gastos de explotación de 47 mil euros que, consecuentemente, afecta al resultado neto (65 mil euros frente a 93 mil euros). Este incremento de los gastos operativos responde a la decisión del consejo de administración de invertir en aquellas viviendas en las que se produjo un cambio de residente, para mejorar la calidad de las mismas y optimizar los ingresos de la compañía.

En este sentido, los ingresos mensuales de ADVERO presentaron un crecimiento orgánico de un 11% entre enero y diciembre de 2019, por la gestión los cinco activos en explotación a cierre del ejercicio.

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

Dichas proyecciones estimaban la incorporación de tres activos en explotación tras la salida a bolsa de la compañía: un primero en diciembre de 2019, otro en febrero de 2020 y un tercero en abril de 2020. Cumpliendo con dichas estimaciones, ADVERO adquirió el primero de estos inmuebles en diciembre de 2019, cuyos trabajos de rehabilitación se prevé que finalicen en el tercer trimestre de 2020, y está trabajando para incorporar nuevos activos en el corto plazo.

La experiencia de la sociedad promotora y gestora de ADVERO en los mercados de capitales hace que ADVERO se incorporara al MAB en noviembre de 2019 con una fuerte vocación de ser un agente activo y apalancar en la comunidad inversora nacional e internacional su crecimiento de los próximos años. La compañía prevé continuar fomentando dicho crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y crédito hipotecario. Sin embargo, por prudencia, el plan de negocio publicado en el DIIM no incorporaba crecimiento no orgánico adicional por eventuales ampliaciones de capital, por lo que dicho plan deberá revisarse en caso de que éstas se produzcan.

Efecto de COVID-19 sobre el negocio

En el marco del estado de alarma sanitaria declarada por el Gobierno de España el pasado mes de marzo, ADVERO ha identificado los siguientes riesgos para su negocio, y evaluado su posibilidad de ocurrencia:

- *Riesgo de impago de las rentas por parte de sus inquilinos.* En los días anteriores a la fecha de cobro de los alquileres del mes de abril, **6 de las 84 unidades familiares que mantienen contratos de arrendamiento con ADVERO** habían solicitado a la compañía

algún tipo de moratoria, total o parcial, en el pago de la renta del mes en curso. Ello se traduce en que, de un importe total de 46.780 euros de rentas a ingresar por la compañía en este mes por las viviendas arrendadas, han sido aplazados ingresos por importe total de 3.425 euros (7,3% sobre el total de las rentas). A fecha de este escrito la compañía desconoce si podrán producirse nuevas peticiones en los siguientes meses, y emitirá un Hecho Relevante si en algún momento estas circunstancias pudieran afectar a más del 30% de las rentas mensuales esperadas.

- **Riesgo de insolvencia de ADVERO.** A 31 de marzo de 2020 ADVERO mantenía una posición de tesorería de 2,19 millones de euros para la adquisición de nuevos activos. Ello implicaría que **incluso en un escenario de caída del 100% de sus ingresos, la compañía podría hacer frente a las obligaciones con sus proveedores (sin cancelar ningún contrato de mantenimiento de los activos o servicios corporativos) y el servicio de su deuda durante un periodo de 3,4 años.**
- **Riesgo de retraso en los proyectos de crecimiento no orgánico.** En la actualidad ADVERO está llevando a cabo la rehabilitación de un edificio de viviendas en el barrio de Tetuán de Madrid. Al tratarse de un edificio vacío, los trabajos estuvieron activos hasta finales de marzo. Los pagos de esta reforma se realizan por certificaciones de trabajo concluido, por lo que **ADVERO no tiene asumidos compromisos financieros a futuro respecto de esta reforma.** Los trabajos se estaban desarrollando según el calendario previsto, con fecha de finalización en julio de este año, que habrá que ajustar cuando se levante la restricción de movimiento de los trabajadores.

Notas del texto

ⁱ Este valor incorpora el ajuste por warrants emitidos por la compañía

ⁱⁱ Cuentas anuales en proceso de auditoría, por PricewaterhouseCoopers. Revisión limitada realizada por PwC a 30/6/2019

ⁱⁱⁱ Deducida la autocartera

Sobre ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

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

Sobre las acciones de ADVERO

Capital social: 1.629.321 acciones

Mercado de cotización: Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

Identificador del valor: YADV

ISIN: ES0105448007

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

Contacto

info@adveroproperties.com

Karen Nguyen - www.adequita.co.uk

karen.nguyen @adequita.co.uk - Tlf: +44 (0) 20 3931 9805

BALANCE DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)	2018	2019
ACTIVO		
Activo no corriente	6.346.238	10.342.433
Inmovilizado intangible	1.691	1.112
Inmovilizado material	30.472	37.132
Inversiones inmobiliarias	6.292.182	10.302.981
Inversiones financieras a largo plazo	21.893	1.208
Activo corriente	1.454.656	2.581.007
Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	105.544	22.927
Inversiones financieras a corto plazo	0	59.119
Periodificaciones a corto plazo	1.561	5.769
Efectivo y otros activos líquidos equival.	1.347.551	2.493.192
TOTAL ACTIVO	7.800.893	12.923.440
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
Patrimonio neto	6.616.236	8.596.211
Capital	6.300.000	8.146.155
Prima de emisión	300.000	853.847
Reservas	-25.616	-284.474
Acciones y Participaciones en patrimonio	0	-195.483
Resultados de ejercicios anteriores	-43.001	-43.001
Otras aportaciones de socios	15.000	29.443
Resultado del ejercicio	44.853	64.724
Otros instrumentos de patrimonio	25.000	25.000
Pasivo no corriente	36.798	3.868.848
Deudas a largo plazo	36.798	3.868.848
Deudas con entidades de crédito	0	3.868.848
Pasivo corriente	1.147.859	458.381
Deudas a corto plazo	1.127.861	352.622
Deudas con entidades de credito	0	253.188
Otras deudas a corto plazo	1.127.861	99.434
Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	19.998	105.759
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.800.893	12.923.440