

Resultados primer semestre 2020

ADVERO PROPERTIES SOCIMI CIERRA EL PRIMER SEMESTRE DE 2020 CON UNA NUEVA RONDA DE FINANCIACIÓN COMPLETADA Y LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS ACTIVOS A SU CARTERA

- ADVERO completó en junio una ampliación de capital de 6,7 M€ y obtuvo autorización de su Junta de Accionistas para completar dicha ronda de financiación hasta un importe total aproximado de 10 millones de euros.
- La compañía adquirió un nuevo activo en Madrid el mismo mes de junio y esta semana ha comunicado la incorporación a su cartera en explotación de dos activos más en Madrid.
- El posicionamiento estratégico de ADVERO en “alquiler asequible de calidad en zonas de renta media” ha permitido a la compañía navegar en estos meses de crisis sanitaria sin ningún efecto adverso sobre sus ingresos. Sin embargo, los resultados del primer semestre incorporan el incremento de gastos operativos fruto de las obligaciones como sociedad cotizada, que no han podido ser compensados en los primeros seis meses del año, por el inicio de comercialización de sus tres nuevos activos en Madrid a partir del mes de septiembre.
- ADVERO suma actualmente una inversión de 15,5 M€ en 8 inmuebles compuestos por 126 viviendas en Madrid y cinturón de Barcelona, valorados en 22,8 M€ (+47%), con una deuda financiera neta de 0,5 M€. La explotación de estos activos en un año completo debería situar la cifra de negocios de la compañía en torno a 1 M€ y el resultado neto ordinario en 0,2 M€
- Las acciones de la compañía cerraron el primer semestre con una revalorización del 9,16% y acumulan una revalorización del 34,6% en doce meses desde la salida a bolsa a inicios de noviembre de 2019.

Barcelona, 30 de octubre 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 el primer semestre de 2020 con una ronda de financiación completada por 6,7 millones de euros y la incorporación de nuevos activos a su cartera.

En concreto, la compañía adquirió a mitad del mes de junio el séptimo inmueble de su cartera, situado en calle Teresa Maroto, en el barrio de Puente de Vallecas, en Madrid, que comprende 16 viviendas y 11 plazas de aparcamiento. El inmueble fue construido en 2011 pero no había sido explotado hasta la fecha.

ADVERO inició su comercialización a finales del mes de agosto y, a pesar de las restricciones de movilidad y la incertidumbre económica motivadas por la pandemia, a la fecha de este escrito ha alcanzado una ocupación del 75%.

Asimismo, esta semana ADVERO ha comunicado la incorporación de dos activos más en Madrid a su cartera de inmuebles en explotación. Se trata de un edificio en la calle Plátano de Madrid, con 17 viviendas, que la compañía adquirió el pasado mes de diciembre y debía ser objeto de una profunda rehabilitación; y un edificio de obra nueva en la calle Puerto de Tarancón de Madrid, con 17 viviendas y 15 plazas de aparcamiento. Los trabajos en el inmueble de la calle Plátano, necesarios por la vandalización del activo tras su construcción en 2009, concluyeron a inicios de este mes de octubre y la comercialización de ambos inmuebles, en régimen de alquiler, se ha iniciado en estas semanas.

Con estos nuevos activos, ADVERO suma actualmente ocho inmuebles en cartera, cinco de ellos en el cinturón de Barcelona (Rubí, Sabadell y Terrassa) y tres de ellos en Madrid (barrios de Tetuán y Vallecas), compuestos por 126 viviendas. La inversión total hasta la fecha ha ascendido a 15,5 millones de euros, por una cartera valorada en 22,8 millones de euros en el supuesto de plena explotación (revalorización del 47%). La deuda financiera neta de la compañía a la fecha de este escrito se sitúa en 0,5 millones de euros.

La explotación de estos activos en un año completo debería situar la cifra de negocios de la compañía en torno a 1 millón de euros y el resultado neto ordinario en 0,2 millones de euros.

Evolución de la cuenta de explotación en el primer semestre

Tabla 1. Cuenta de explotación 1S 2019-1S 2020

(en euros)	1S 2020	1S 2019	Evol.
Importe neto cifra de negocios	286.935	149.834	92%
Otros ingresos de explotación	184	52.650	-100%
Gastos de explotación	-247.442	-130.939	89%
<i>Relativos a los activos</i>	-69.723	-67.370	3%
<i>% cifra de negocios</i>	24%	45%	
<i>Corporativos</i>	-177.719	-63.569	180%
<i>% cifra de negocios</i>	62%	42%	
Otros resultados	2.404	82.628	-97%
Amortización del inmovilizado	-57.004	-35.817	59%
Resultado de explotación	-14.923	118.356	-113%
Resultado financiero	-49.248	-5.966	725%
RESULTADO DEL EJERCICIO	-64.171	112.390	-157%

Los resultados de la compañía en los primeros seis meses de 2020 recogen principalmente:

- a) Rentas provenientes únicamente de los cinco inmuebles en el cinturón de Barcelona, por la entrada en explotación de los tres inmuebles en Madrid a partir de septiembre de 2020.
- b) El importe neto de la cifra de negocios crece de 149.834 euros a 286.935 euros respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este incremento del 92% está motivado por: a) la entrada en el perímetro de dos nuevos activos en explotación cuyas rentas no estaban incorporadas íntegramente en los seis meses del ejercicio anterior (+78%) y b) el aumento de los ingresos en los tres inmuebles en explotación desde 2018 (+14%). Desde su inicio de actividad, ADVERO ha mantenido un ratio de ocupación sostenido del 99% en el total de sus activos en explotación.
- c) Optimización de los gastos operativos vinculados a los activos, que pasan del 45% sobre la cifra de negocios al 24%, principalmente debido al fin de la inversión extraordinaria por la puesta en marcha de los dos activos en 2019.
- d) Tras el inicio de cotización en noviembre de 2019, los resultados del primer semestre de 2020 recogen un incremento significativo de los costes de estructura, vinculados a las obligaciones como sociedad cotizada (auditoría, cánones de bolsa y asesores relacionados, etc), que a cierre de junio de 2020 representaron el 62% de la cifra de negocios. Estos costes deberán reducir su peso relativo a medida que la compañía gane tamaño.
- e) Aumento de las amortizaciones en 2020 por la incorporación de nuevos activos en explotación.
- f) Inexistencia de resultados extraordinarios, incorporados en los resultados de 2019.
- g) Incremento del resultado financiero debido principalmente a la incorporación de los costes asociados a la totalidad de la deuda de la compañía (no totalmente dispuesta en el primer semestre de 2019).

A pesar de la positiva evolución operativa del negocio, el decalaje temporal entre el incremento de los costes fijos (costes de estructura e intereses financieros) y la incorporación de nuevos activos en el segundo semestre del ejercicio explica que ADVERO concluyera junio con un resultado neto negativo de 64.171 euros frente a beneficios de 112.390 euros en junio de 2019.

La compañía ha iniciado recientemente la comercialización de sus inmuebles en Madrid, cuyo ritmo de ocupación podría verse afectado por la crisis sanitaria y económica, así como por las restricciones de movilidad en curso.

Efecto de COVID-19 sobre el negocio

En un año especialmente marcado por la pandemia de Covid-19 ADVERO no tuvo ningún impacto en sus resultados del primer semestre por dichas circunstancias extraordinarias.

Entre los meses de abril a junio, ADVERO gestionó algunas peticiones de residentes que solicitaron un aplazamiento temporal de parte del alquiler. Ninguno de los residentes dejó de abonar el 100% del alquiler o solicitó una renegociación de la renta, y se trató únicamente de aplazamientos parciales. La compañía ha recibido la confirmación de la devolución del 100% de los importes aplazados antes del fin del ejercicio 2020 por parte de los residentes afectados.

Del mismo modo, durante el estado de alarma decretado por el Gobierno de España se produjeron cuatro bajas de contratos de alquiler, que quedaron reemplazados de manera inmediata, demostrando que la demanda sigue activa en el segmento de especialización de ADVERO. Asimismo, ADVERO no ha visto reducir el nivel de ingresos por las viviendas que cambiaron de inquilino durante estos meses.

Balance de situación

El balance de situación a 30 de junio de 2020 recoge principalmente:

- a) El incremento de las inversiones inmobiliarias por la incorporación de la adquisición del activo en la calle Teresa Maroto de Madrid, formalizada en junio de 2020.
- b) El incremento de inversiones financieras a corto plazo y de la posición de tesorería tras la ampliación de capital de junio de 2020, que queda recogida en el capital social.

Tabla 2. Balance de situación a 30 de junio de 2020

Activo	30/6/20	31/12/19
ACTIVO NO CORRIENTE	12.727.924	10.342.433
Inmovilizado intangible	823	1.112
Inmovilizado material	35.052	37.132
Inversiones inmobiliarias	12.691.266	10.302.981
Inversiones financieras a largo plazo	783	1.208
ACTIVO CORRIENTE	6.806.583	2.581.008
Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	9.612	22.928
Inversiones financieras a corto plazo	398.670	59.119
Periodificaciones a corto plazo	5.780	5.769
Efectivo y otros activos líquidos equival.	6.392.521	2.493.192
TOTAL ACTIVO	19.534.507	12.923.441

Pasivo	30/6/20	31/12/19
PATRIMONIO NETO	15.303.066	8.596.212
Capital social	12.131.865	8.146.155
Prima de emisión	3.643.844	853.847
Reservas	-287.949	-284.473
Acciones y Participaciones en patrimonio	-138.435	-195.483
Resultados de ejercicios anteriores	-36.530	-43.001
Otras aportaciones de socios	29.443	29.443
Resultado del ejercicio	-64.172	64.724
Otros instrumentos de patrimonio	25.000	25.000
PASIVO NO CORRIENTE	3.736.933	3.868.848
Deudas a largo plazo	3.736.933	3.868.848
PASIVO CORRIENTE	494.508	458.381
Deudas a corto plazo	342.429	352.622
Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	152.079	105.759
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.534.507	12.923.441

Evolución de la acción

La compañía inició su cotización en el MAB el 8 de noviembre de 2019 a un valor de 6,50 euros. A la fecha de este escrito, las acciones de la compañía cotizan a 8,75 euros, una revalorización del 34,6% en doce meses, motivada por la generación de valor que la compañía ha ido consiguiendo con la incorporación de nuevos activos a su cartera, y que sitúa su capitalización

bursátil en 21,23 millones de euros. Las acciones de la compañía cerraron el primer semestre con una revalorización del 9,16%.

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: 2.426.373 acciones

Capitalización bursátil a 30/10/2020: 21,23 M€

Mercado de cotización: BME MTF Equity (España)

Identificador del valor: YADV

ISIN: ESo105448007

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

Contacto

info@adveroproperties.com

Gloria Folch

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

www.adequita.co.uk