

Resultados de 2020: un modelo de negocio resiliente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Efecto del Covid-19 sobre el negocio

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

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

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

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

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

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

Los resultados de la compañía en 2020 reflejan principalmente:

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

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

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

Balance de situación

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

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

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

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

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

Rentabilidad para el accionista y cobertura frente a la inflación

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

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

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

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

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

Sobre ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

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

Sobre las acciones de ADVERO

Capital social: 2.426.373 acciones

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

Mercado de cotización: BME MTF Equity (España)

Identificador del valor: YADV

ISIN: ES0105448007

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

Contacto

invesor.relations@adveroproperties.com

Vlad Poryadin

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

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

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

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

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2020 (según PGC)

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

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

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

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

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

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2020 (según IFRS)

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

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

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

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