

Barcelona, 1 de julio 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) 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 de BME MTF Equity, bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores, informa que la Sociedad celebró en primera convocatoria Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el día 28 de junio de 2022, con el orden del día establecido y con la concurrencia de accionistas presentes (45,13%) y representados (33,28%) que titulaban en su conjunto el 78,41% del capital social.

Los acuerdos del orden del día quedaron aprobados como sigue:

- Primero.- Se aprobaron por unanimidad las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) y el Informe de Gestión de la Sociedad, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.
- Segundo.- Se aprobó por unanimidad la aplicación del resultado del ejercicio contra resultados negativos de ejercicios anteriores.
- Tercero.- Se aprobó por unanimidad la gestión del consejo de administración correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.
- Cuarto.- Se aprobó por unanimidad el nombramiento de Ernst & Young Auditores, S.L. como auditores de la Sociedad por un periodo de tres años, correspondiente a los ejercicios 2022, 2023 y 2024, por haber finalizado el periodo para el que fueron nombrados los anteriores auditores.
- Quinto.- Se aprobó por unanimidad la delegación en el consejo de administración, al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, de la facultad de acordar un aumento de capital social, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de 5 años y hasta como máximo un importe equivalente a la mitad del capital social de la compañía en el momento de la autorización, en la cuantía que éste decida, con previsión de suscripción incompleta, delegando asimismo la facultad de modificar el artículo 5 de los estatutos sociales.

- Sexto.- Se aprobó por unanimidad delegar en el Consejo de Administración por el plazo máximo de 12 (DOCE) meses la facultad de adquirir acciones propias, directamente o a través de sociedades filiales, por título de compraventa o por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso. La adquisición de acciones propias deberá en todo caso efectuarse dentro de los límites establecidos al efecto por la Junta General de Accionistas, siendo por un precio mínimo igual al de su valor nominal y un precio máximo de 15 (QUINCE) euros por acción.
- Séptimo.- Se dejó sin efecto el punto séptimo del orden del día, relativo al examen, estudio y aprobación de operaciones de adquisición de activos esenciales.
- Octavo.- Se aprobó por unanimidad facultar a cualquier Consejero y al Secretario del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos indistintamente puedan formalizar los acuerdos adoptados por la Junta y otorgar los documentos públicos o privados fueren necesarios

La Compañía adjunta a esta comunicación el Informe Anual 2021 que se entregó a los asistentes a la Junta de Accionistas.

Atentamente,

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

Informe Anual 2021



Página intencionadamente en blanco

Índice

- 05 | 2021 en breve
- 11 | Cartera de activos
- 18 | Indicadores de valor
- 23 | Capital social
- 25 | Estados financieros
- 32 | Gobierno corporativo
- 35 | Mercado residencial en España
- 38 | Hechos relevantes primer semestre 2022





Acerca de este informe

Bienvenidos al Informe Anual 2021 de ADVERO Properties Socimi. En él se resume la historia y los valores de la compañía, así como la estrategia de ADVERO en el segmento del inmobiliario residencial de renta media. Adicionalmente, se detallan los avances que ADVERO ha realizado durante el último año y se presentan los resultados del ejercicio.

Si tiene alguna pregunta sobre este informe o cualquier otro aspecto relacionado con ADVERO, no dude en dirigirla por correo electrónico a investor.relations@adveroproperties.com.

Será un placer atenderle.





1.

2021 en breve



Apreciados accionistas y residentes

Es un placer dirigirme a ustedes para compartir el informe anual de 2021 y los notables logros de ADVERO durante este ejercicio.

En las siguientes páginas se presenta la evolución de la compañía en el segundo año marcado por la crisis sanitaria y económica por Covid-19, a lo largo del cual la cartera de activos de ADVERO demostró de nuevo una gran resiliencia.

2021 fue un ejercicio de significativos avances para la ADVERO, con la llegada a una nueva ciudad, una fuerte demanda en nuestra oferta de viviendas y altos niveles de ocupación. Además, en este año, el crecimiento de la compañía marcó el hito de multiplicar por diez su valor desde su inicio de actividad hace cuatro años.

Covid-19 ha supuesto un cambio significativo de paradigmas sociales y ha reabierto el debate sobre la importancia de soluciones residenciales de calidad, algo que desde ADVERO nos enorgullecemos de poder ofrecer.

A lo largo del ejercicio, la compañía tuvo acceso tanto a financiación proveniente de ampliaciones de capital como de deuda bancaria, lo que nos permitió aumentar la cartera de activos en un 37%, hasta un total de 173 viviendas en 11 edificios distribuidos entre la periferia de Barcelona (Rubí, Sabadell Terrassa y Martorell) y las ciudades de Madrid y Málaga.

Tras entrar en Barcelona en 2018 y 2019, y debutar en Madrid en 2020, ADVERO volvió a cumplir un nuevo hito en su diversificación geográfica tras adquirir dos edificios en Málaga en 2021, alcanzando un total de 31 viviendas en la ciudad. Estos inmuebles se incorporaron completamente alquilados y tuvieron un buen comportamiento durante el resto del año, con una rotación limitada e ingresos sostenidos.

El crecimiento de ADVERO en 2021, respaldado tanto por la incorporación de nuevos activos, como por la continua optimización operativa de los inmuebles ya en cartera, se tradujo en un incremento de los ingresos y de la rentabilidad de la compañía.

La confianza de los inversores volvió a ponerse de manifiesto en 2021 a través de la positiva evolución de la cotización en bolsa y la suscripción de una nueva ampliación de capital por importe de 10 millones de euros, el 30 de diciembre.

Esta nueva emisión fue totalmente suscrita por accionistas existentes y nuevos inversores, destacando entre estos últimos HNA, la mutualidad de los arquitectos de España, que adquirió una participación del 18,9% de ADVERO, convirtiéndose en el primer accionista de la compañía.

Adicionalmente a esta ampliación de capital, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva emisión, por importe de 6,5 millones de euros, con previsión de ser ejecutada en el primer semestre de 2022. Estos recursos, junto con la financiación bancaria no dispuesta, dotarán a la compañía de una capacidad inversora en torno a 26 millones de euros, lo que le permitirá duplicar su tamaño en 2022.

Las acciones de ADVERO lograron un crecimiento del 8,6% en 2021, y una destacable revalorización del 48% desde el inicio de cotización en BME Growth en noviembre de 2019. ADVERO concluyó en ejercicio con un valor bruto de su cartera inmobiliaria de 30,6 millones de euros y una capitalización bursátil de 34 millones de euros.

Aunque muchos calificaron el 2021 como un año de recuperación, para ADVERO fue mucho más que eso. Con una mayor diversificación geográfica, optimización operativa e incremento de rentabilidad, una ampliación de capital de 10 millones de euros totalmente suscrita y autorización para una nueva emisión de 6,5 millones de euros en los primeros meses de 2022, ADVERO está lista para afrontar este nuevo año y seguir impulsando su crecimiento.

PAU CORBERA
Presidente

Febrero 2022

ADVERO en breve

- A 31 de diciembre de 2021

3

Zonas geográficas

11

Edificios

173

Viviendas

€30,6m

Valor bruto de los activos
según Savills Aguirre Newman

€34,0m

Capitalización bursátil

€0.9m

Ingresos brutos por alquiler

Crecimiento constante en 4 años

51 viviendas
ubicadas en los
municipios
barceloneses de
Rubí, Terrassa y
Sabadell.
GAV: €10,1m



2018

93 viviendas
con la
incorporación del
barrio de Tetuán
en Madrid
GAV: €16,7m



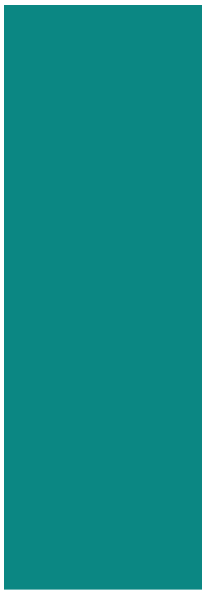
2019

126 viviendas
con la nueva
expansión en
Madrid hacia el
barrio de Vallecas
GAV: €23,0m



2020

173 viviendas
con la llegada a
Málaga
GAV: €30.6m



2021

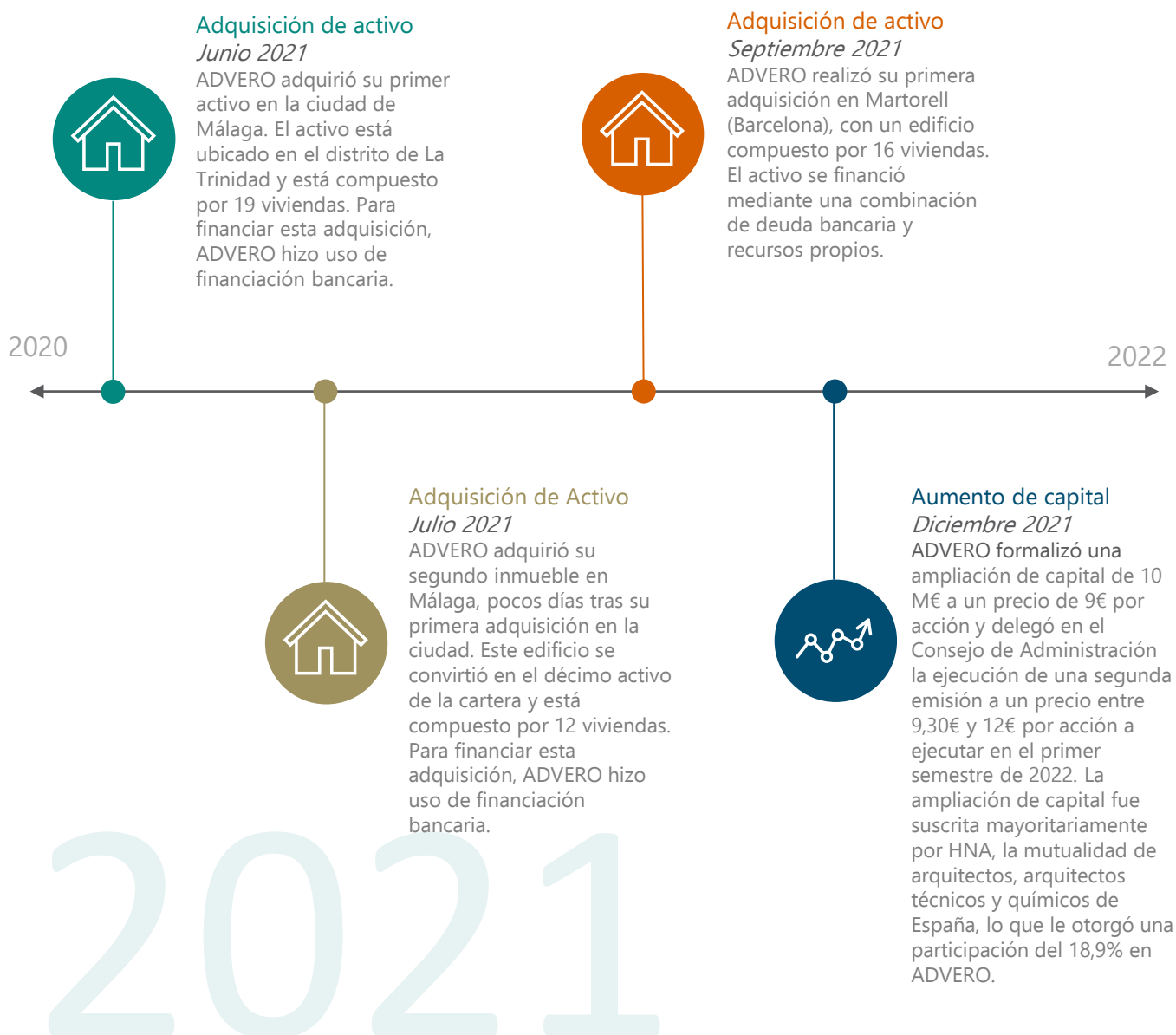
Lo más destacado del año 2021

Nuestros logros

Mayor diversificación geográfica, con la entrada en la ciudad de Málaga

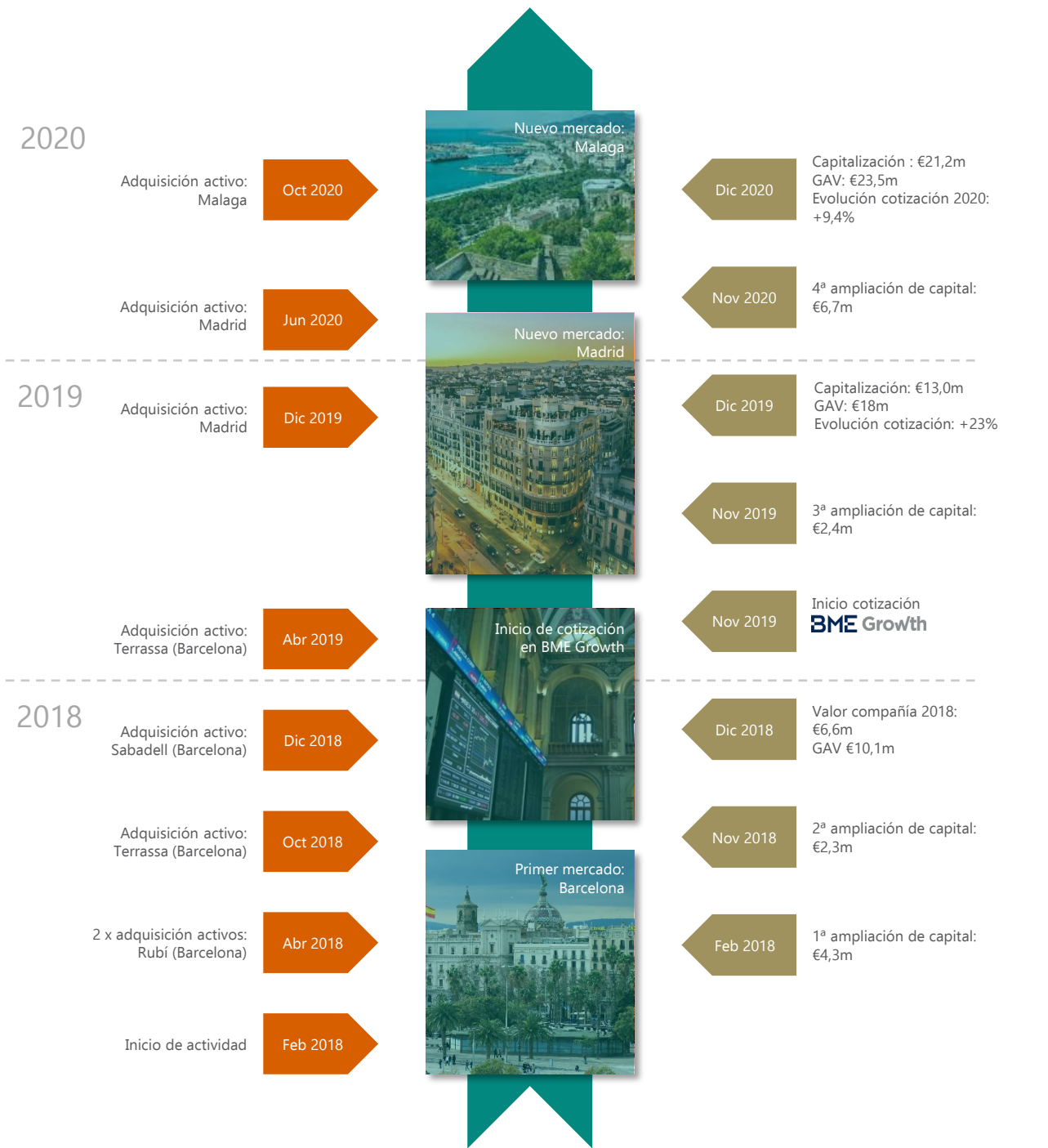
Crecimiento del valor de la compañía en 10 veces desde la primera ampliación de capital

5º aumento de capital suscrito con éxito por accionistas existentes y nuevos inversores



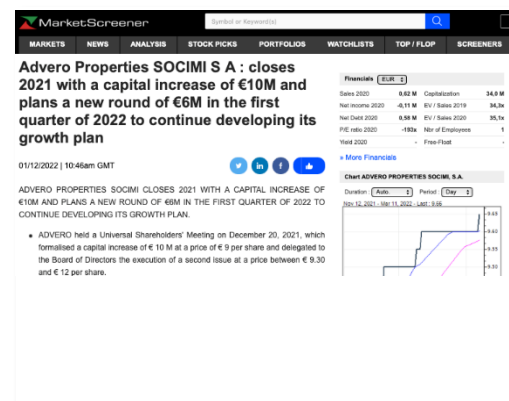
Hitos de ADVERO en 2018-2020

Un modelo de negocio consolidado, que aumenta la oferta de vivienda de alquiler de calidad para el sector de ingresos medios, al mismo tiempo que crea valor para el accionista.



ADVERO en prensa

La evolución de ADVERO es seguida por el mercado, lo que facilita una mayor visibilidad y conocimiento sobre la compañía.



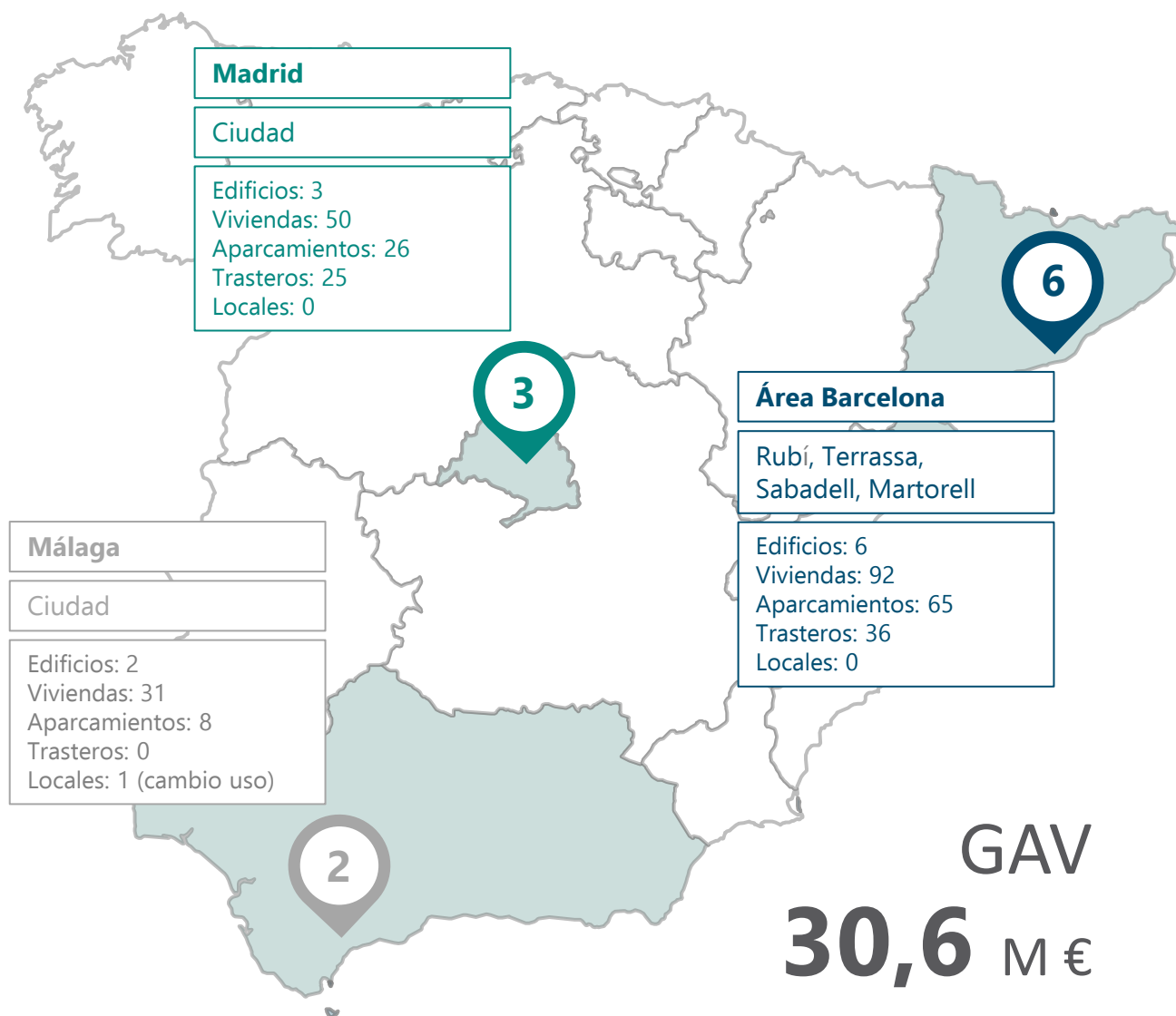
2.

Cartera de activos



Nuestra cartera de activos

al 31 de Diciembre de 2021



9.400 m²

Superficie bruta alquilable



€11,9/m²

Precio medio alquiler



173

Viviendas



98%

Tasa de ocupación¹

1. Para activos en pleno funcionamiento en 2021

Cartera de activos – Área de Barcelona

1. Mare de Deu del Pilar



Ubicación: Rubí, Barcelona
Viviendas: 7
Aparcamientos: 7
Superficie: 682 m²
Adquisición: Abr 2018
Ingresos¹: €75.740
Ocupación: 96%

2. Santa Fe



Ubicación: Rubí, Barcelona
Viviendas: 19
Aparcamientos: 19
Superficie: 1.152 m²
Adquisición: Abr 2018
Ingresos¹: €165.060
Ocupación: 97%

3. Wilson



Ubicación: Terrassa, Barcelona
Viviendas: 11
Aparcamientos: 7
Superficie: 746 m²
Adquisición: Oct 2018
Ingresos¹: €81.070
Ocupación: 99%

4. Virgen de la Paloma



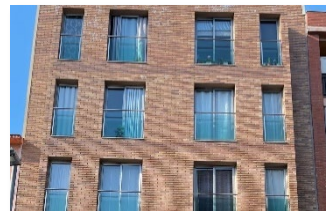
Ubicación: Sabadell, Barcelona
Viviendas: 14
Aparcamientos: 14
Trasteros: 5
Superficie: 1,009 m²
Adquisición: Dic 2018
Ingresos¹: €119.200
Ocupación: 99%

5. Canonge Rodó



Ubicación: Terrassa, Barcelona
Viviendas: 25
Aparcamientos: 18
Trasteros : 15
Superficie: 1,134 m²
Adquisición: Abr 2019
Ingresos¹: €158.240
Ocupación: 96%

6. Carretera de Piera



Ubicación: Martorell, Barcelona
Viviendas: 16
Almacenamientos: 16
Superficie: 844 m²
Adquisición: Sept 2021
Ingresos¹: €101.020
Ocupación: 99%



¹Ingresos brutos anuales por alquiler basado en cifras anualizadas de diciembre de 2021.

Cartera de activos – Madrid

1. Plátano



Ubicación: Barrio Tetuán, Madrid
 Viviendas: 17
 Superficie: 539 m²
 Adquisición: Dic 2019
 Ingresos¹: €153.960
 Ocupación: 65%

2. Teresa Maroto



Ubicación: Barrio Vallecas, Madrid
 Viviendas: 16
 Aparcamientos: 11
 Superficie: 783 m²
 Adquisición: Jun 2020
 Ingresos¹: €128,880
 Ocupación: 97%

3. Puerto de Tarancón



Ubicación: Barrio Vallecas, Madrid
 Viviendas: 17
 Aparcamientos: 15
 Superficie: 931 m²
 Adquisición: Oct 2020
 Ingresos¹: €149.010
 Ocupación: 88%

Cartera de activos – Málaga

1. Fátima



Ubicación: Barrio La Trinidad, Málaga
 Viviendas: 19
 Superficie: 808 m²
 Adquisición: Jun 2021
 Ingresos¹: €113.020
 Ocupación: 96%

2. Ventura Rodríguez²



Ubicación: Barrio La Trinidad, Málaga
 Viviendas: 12
 Aparcamientos: 8
 Superficie: 739 m²
 Adquisición: Jul 2021
 Ingresos¹: €88.440
 Ocupación: 96%

¹ Ingreso bruto por alquiler basado en cifras anualizadas de diciembre de 2021.

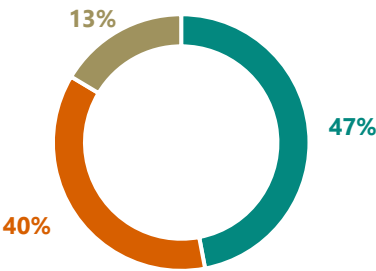
² Una vivienda no propiedad de ADVERO

Perfil de la cartera de ADVERO

La cartera de ADVERO se compone de 173 viviendas, desde estudios hasta 3 habitaciones, con un tamaño promedio de 54 m²

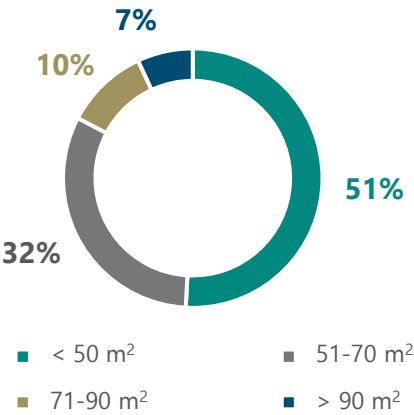
Por número de habitaciones

% total cartera



Por tamaño de las viviendas

m² brutos
Promedio = 54 m²

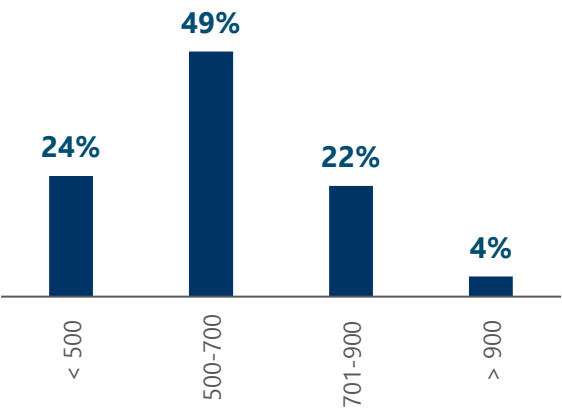


Perfil de los contratos de ADVERO

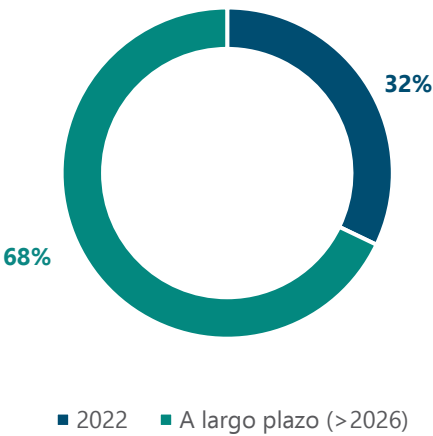
ADVERO establece precios de alquiler asequible, con una renta media actual de 613 euros al mes. El 32% de los contratos tienen su vencimiento en 2022, lo que permitirá actualizar las rentas a niveles de mercado, siempre bajo una política de fijación de precios socialmente responsable.

Por alquiler mensual

Promedio = 613€



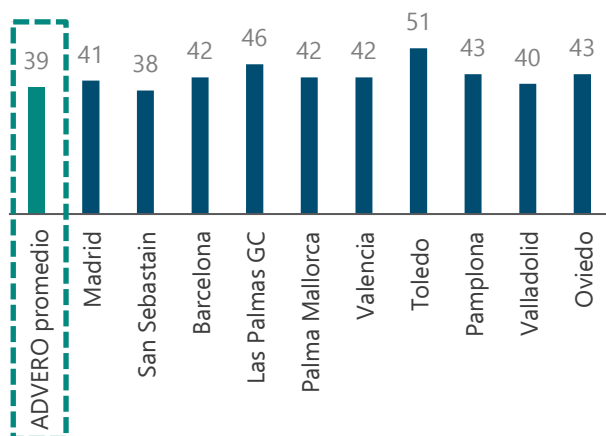
Vencimiento del los contratos



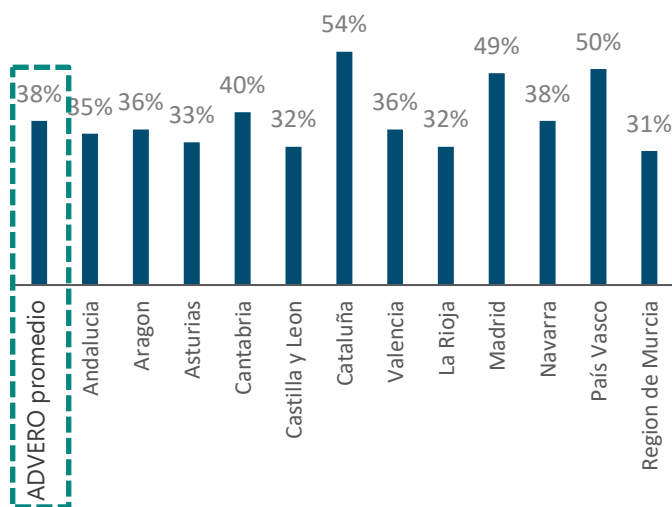
Perfil de los inquilinos de ADVERO

Edad media

vs. media de los inquilinos en las principales ciudades españolas



Ingresos destinados a alquiler



€2.379

Ingresos netos por familia entre los inquilinos de ADVERO

4.06

WAULT¹

Estrategias de adquisición de activos y alquiler de ADVERO

- 1) Principalmente adquisición de activos provenientes de entidades financieras, a fin de incorporar dichos inmuebles al mercado de alquiler y proporcionar una oferta profesionalizada de vivienda de renta media. Siendo éstos:
 - i. Inmuebles ya en explotación, con rentas generalmente por debajo de los niveles de mercado como resultado de una gestión deficiente de los activos por su condición de garantías inmobiliarias de créditos morosos. Esta tipología de activos permite a ADVERO recibir flujos de efectivo desde el momento de la adquisición, pero requiere una mayor gestión de los contratos, a fin de ir alcanzando rentas de mercado, siempre bajo una política socialmente responsable.
 - ii. Inmuebles vacíos u obras en curso, lo que implica una inversión inicial para su adecuación y puesta en marcha, pero permite ajustar los precios de alquiler a niveles de mercado de una manera más rápida.
- 2) La adquisición de inmuebles a particulares en ubicaciones clave para ADVERO, donde la oferta de la fuente anterior es limitada, pero siempre asegurando el cumplimiento de los estándares de rentabilidad de la compañía.

¹ La suma de las duraciones promedio ponderadas de los contratos no vencidos a 31/12/2021



Más que un hogar

La misión a largo plazo de ADVERO es construir una comunidad cohesionada de residentes y socios locales que permita proporcionar viviendas de calidad a aquel segmento de la población que opta por el alquiler como mejor alternativa residencial.

ADVERO trabaja para complementar sus viviendas con servicios adaptados a las necesidades de sus residentes. Los edificios de ADVERO ya cuentan con una de las instalaciones de banda ancha y móvil más asequibles del mercado a través de una alianza estratégica con **Netllar Telecom**.

Además, los residentes de ADVERO pueden beneficiarse de interesantes tarifas acordadas por ADVERO con empresas como compañías de seguros.

Un gran paso hacia la vivienda inteligente: ADVERO está buscando activamente y actualmente trabajando con varias empresas de tecnología para proporcionar interesantes complementos a las necesidades residenciales, con especial enfoque hacia aquellas mejoras que puedan incorporarse a través del cable de fibra de internet.



Teléfono



Internet



Móvil



PlusUltra
Seguros

3.

Indicadores de valor



Pilares estratégicos de inversión de ADVERO

ADVERO trabaja por ofrecer una rentabilidad sostenible a largo plazo a sus accionistas, a través de sus pilares de inversión estratégicos, a la vez que es actor del cambio social y económico en el sector de la vivienda en España, proporcionando soluciones residenciales de alquiler para la población de renta media.

Activos residenciales de alta calidad

ADVERO se enfoca en la adquisición de activos exclusivamente para uso residencial, priorizando inmuebles con una antigüedad no mayor a 15 años, con acabados de calidad.

Debido al segmento de población al que se dirige ADVERO, la compañía está especializada en la gestión de activos ubicados en barrios de renta media de las principales capitales españolas o en sus áreas de influencia.

Periferia de las grandes ciudades

Acceso a la vivienda

ADVERO desea ofrecer una solución residencial a la población de renta media, que se enfrenta a una mayor dificultad a la hora de conseguir financiación para la adquisición de una vivienda. Sin duda, este segmento de población está detrás del cambio estructural en materia de propiedad inmobiliaria en España.

ADVERO prioriza la adquisición de edificios completos para facilitar la creación de comunidades cohesionadas.

Inmuebles completos en lugar de viviendas dispersas



Nuestras cifras clave

+48%

Revalorización de la cartera actual frente al precio de adquisición

+17%

Rentabilidad anualizada para el inversor, entre el primer aumento de capital en febrero 2018 y diciembre 2021

+8,6%

Revalorización de las acciones en 2021

+46%

Revalorización de las acciones entre el inicio de cotización en noviembre 2019 y diciembre 2021

2021 en cifras

El crecimiento de la cartera de ADVERO en 2021 se trasladó en resultados significativos para la compañía. A través de su plan de gestión de activos a largo plazo y su enfoque en la optimización de alquileres y gastos, ADVERO logró un crecimiento del 160 % en su resultado neto (NIIF).

El 30 de diciembre ADVERO completó una ampliación de capital de 1.111.112 acciones a 9 euros por acción, que no se considera en los datos de evolución del ejercicio, presentados a continuación. Se puede encontrar más detalles respecto a esta ampliación de capital en la página 23.

Evolución del negocio

173 (v 126 en 2020)

Viviendas

€30,6m

GAV

€25,5m

NAV

€9,64

NAV/acción¹

9.366 m²

GLA

€0,90m

GRI

€0,56m

NOI

62%

Margen NOI

€2,8m

Resultado neto - NIIF

-€0,05m

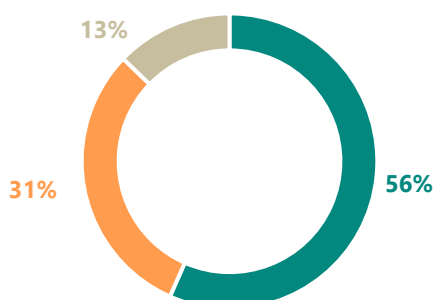
Resultado neto - PGC

23%

Retorno anualizado de los activos

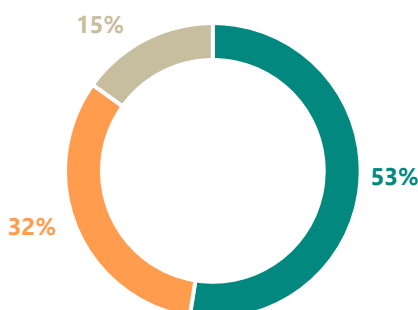
Desglose de la cartera

por GAV



■ Barcelona ■ Madrid ■ Malaga

por GRI



■ Barcelona ■ Madrid ■ Malaga

Estructura financiera

€20,6m

Inversión total

€15,8m

Ampliaciones de capital

17%

LTV

25%

LTC

€8,6m

Deuda viva

€3,4m

Posición de efectivo

€5,3m

Deuda financiera neta

2%

Tipo interés medio (fijo)

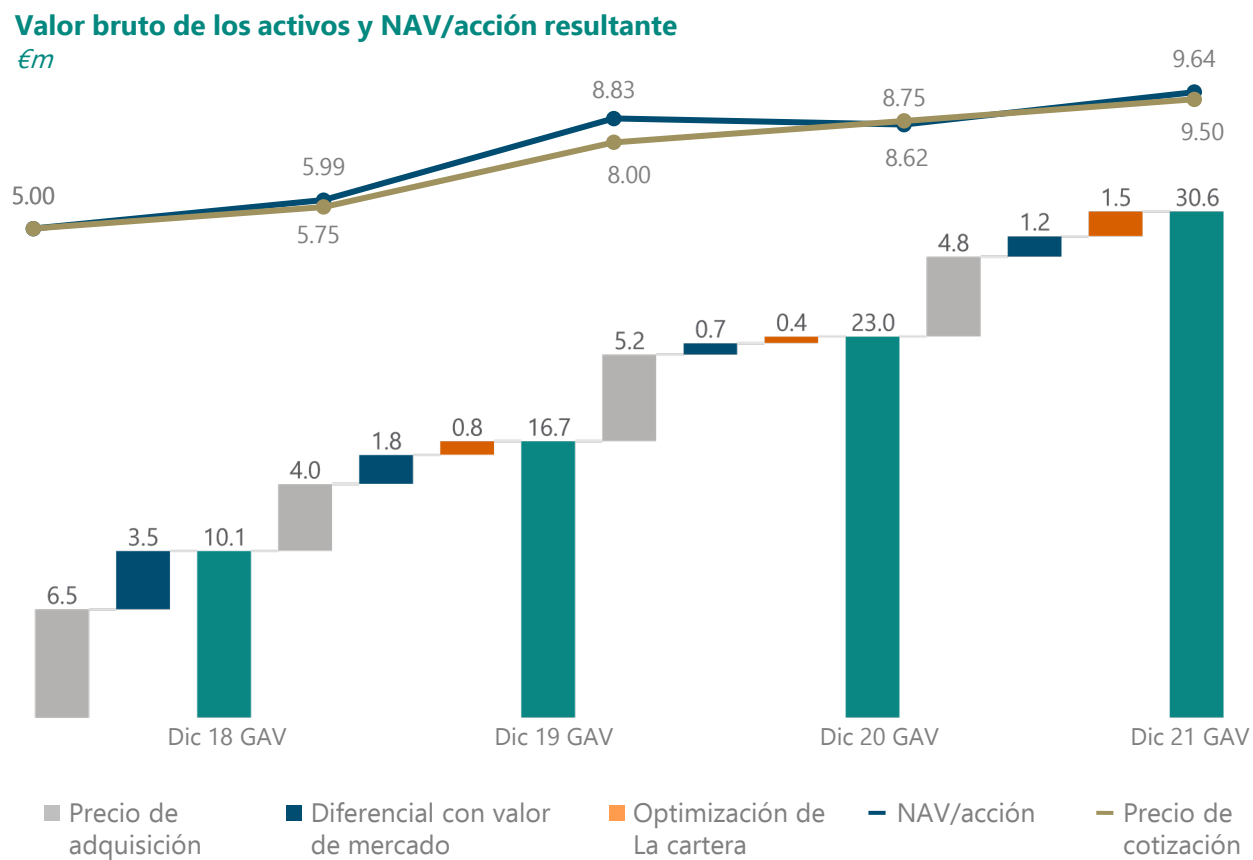
15,5 años

Vencimiento deuda promedio

2021

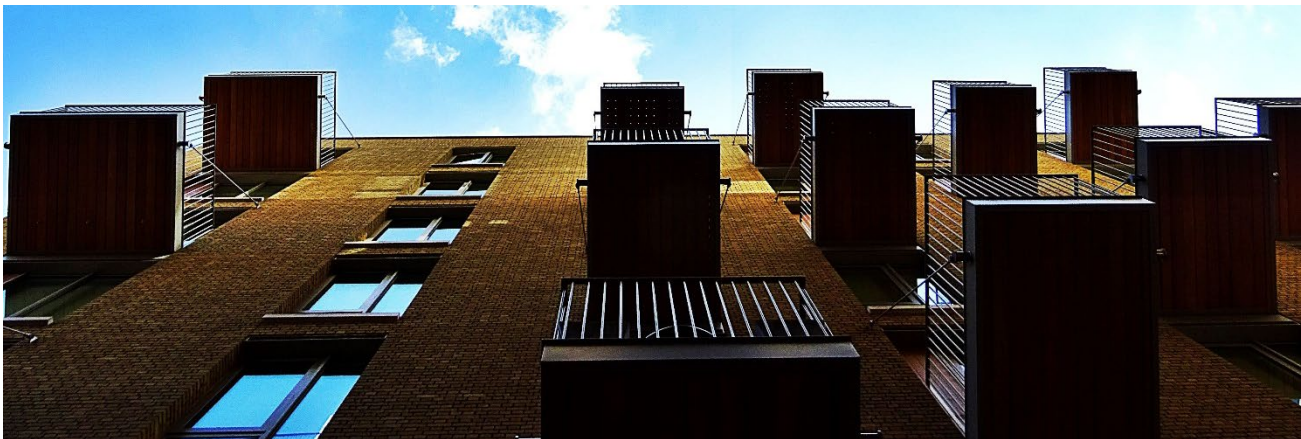
¹ Considera el efecto de warrants devengados y autocartera

Evolución del GAV, NAV y precio de las acciones



ADVERO ha logrado aumentar el valor de su cartera inmobiliaria no solo mediante una eficiente estrategia de adquisición de activos, sino también a través de una continua optimización operativa de los inmuebles ya en propiedad.

La línea de tendencia azul indica cómo **esta creación de valor se traduce en el valor neto de la cartera por acción (NAV/acción)**. La transparente política de comunicación de ADVERO al mercado permite que el precio de la acción evolucione en línea con el NAV/acción, reflejando el valor fundamental de la compañía.



4.

Capital social



Aumento de capital 2021

En diciembre de 2021 ADVERO completó su quinto aumento de capital, por 1,1 millones de nuevas acciones y 10 millones de euros. Adicionalmente a esta ampliación de capital, la junta de accionistas acordó por unanimidad la realización de una nueva emisión, por importe máximo de 679.576 nuevas acciones y ejecución previsible en el primer semestre de 2022.

La ampliación de capital de diciembre de 2021 fue suscrita mayoritariamente por HNA, la mutualidad de arquitectos, arquitectos técnicos y químicos de España, que se convirtió en el primer accionista de ADVERO, con una participación del 18,9%

1,111,112

Nuevas acciones en 1er tramo del aumento de capital social

€9,00

Precio por acción

€10m

Importe total en 1er tramo

Distribución de las suscripciones



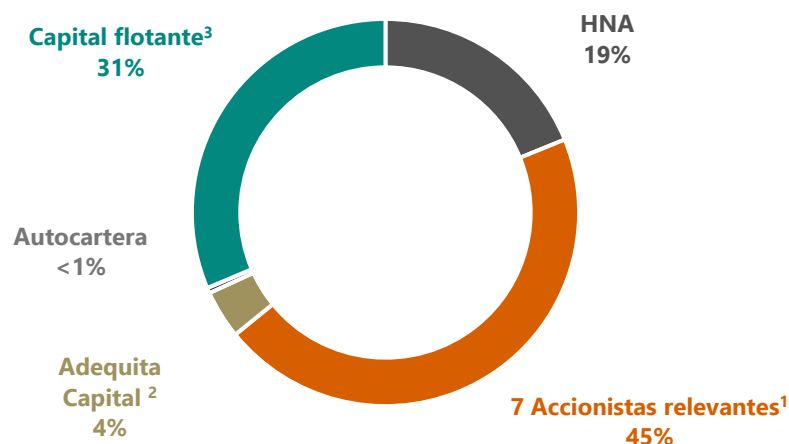
■ Nuevos inversores ■ Accionistas existentes

Nuevos accionista relevante



Participación resultante 18,9%

Estructura accionarial



¹ Con participaciones entre 5-10%

² Incluye la participación de la sociedad gestora y partes relacionadas

³ Accionistas con una participación inferior al 5%

Accionistas relevantes

Accionista	Directo	Indirecto	Relacionado ¹	Total
HNA	18,85%	-	-	18,85%
Riuaran, S.L.	5,00%	-	5,79%	10,80%
Jorge Vera Suñé	9,68%	-	-	9,68%
Ciganga, S.L.	7,15%	-	1,27%	8,42%
Grau, S.A.	5,96%	-	2,35%	8,31%
Parwing, S.L.	6,47%	-	1,52%	7,99%
Rimevi, S.L.	6,02%	-	-	6,02%
Reig Jofre Investments, S.L.	5,00%	-	-	5,00%
Adequita Capital Ltd	1,17%	-	2,87	14,04%

¹ No existen pactos accionariales entre las partes relacionadas

5.

Estados financieros



Resultados financieros 2021

Durante 2021 ADVERO consiguió incrementar tanto su cifra de negocios como su rentabilidad mediante la combinación de la incorporación de nuevos activos y la optimización operativa de la cartera. Los ingresos brutos aumentaron un 48% año a año, mientras que el margen EBITDA aumentó durante este período del 13% a 18%. ADVERO obtuvo un beneficio neto de 2,9 millones de euros (+160%) según NIIF, sustentado principalmente en la revalorización de la cartera inmobiliaria, y un resultado neto negativo de 0,05 millones de euros según PGC, por el efecto de las amortizaciones.

€ 0,9 m € 0,6 m en 2020	Ingresos brutos por alquiler
€ 2,8 m € 1,1 m en 2020	Resultado neto (NIIF)
€ -0,05 m € -0,11 m en 2020	Resultado neto (PGC)
€ 0,15 m € 0,01 m en 2020	Flujo de efectivo neto (PGC)
€ 30,6 m € 23,0 m en 2020	Valor bruto de la cartera
€ 20,2 m € 15,5 m en 2020	Activo no corriente (PCC)

Opinión de los auditores



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (NIIF)¹

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (EN €)	2020	2021	Evol.
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	609.504	901.971	+48%
2. Otros ingresos de explotación	1.047	138	
3. Gastos de personal	-	-16.910	
a) Sueldos, salarios y asimilados	-	-12.854	
b) Cotizaciones sociales	-	-4.056	
3. Otros gastos de explotación	-547.461	-735.129	
a) Servicios exteriores	-509.297	-685.539	
b) Tributos	-38.104	-48.990	
c) Otros gastos de gestión corriente	-60	-600	
4. Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.054.364	2.719.190	
5. Amortización del inmovilizado material	-5.449	-11.865	
6. Otros resultados	14.036	13.824	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.126.041	2.871.218	+155%
6. Ingresos financieros	7.044	16.805	
a) Participaciones en instrumentos de patrimonio	6.781	16.560	
b) Valores negociables y otros instrumentos financieros	263	245	
7. Gastos financieros	-82.978	-105.503	
a) Por deudas con terceros	-82.978	-105.503	
8. Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	25.714	9.336	
a) Por deudas con terceros	-	-80.000	
b) Cartera negociada y otros	25.714	89.337	
RESULTADO FINANCIERO	-50.220	-79.361	+58%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.075.821	2.791.857	
10. Impuestos sobre las ganancias	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.075.821	2.791.857	+160%

¹ Elaboración interna según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos meramente comparativos. Al no disponer ADVERO de estados financieros auditados bajo NIIF, la firma de servicios profesionales Ernst & Young, S.L. ha realizado un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (PGC español)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (EN €)	2020	2021	Evol.
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	609.504	901.971	+48%
2. Otros ingresos de explotación	1.047	138	
3. Gastos de personal	-	-16.911	
a) Sueldos, salarios y asimilados	-	-12.854	
b) Cotizaciones sociales	-	-4.056	
4. Otros gastos de explotación	-547.461	-735.129	
a) Servicios exteriores	-509.297	-685.539	
b) Tributos	-38.104	-48.990	
c) Otros gastos de gestión corriente	-60	-600	
5. Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	
6. Amortización del inmovilizado material	-124.011	-197.997	
7. Otros resultados	14.036	13.824	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-46.885	-34.103	+27%
6. Ingresos financieros	7.045	16.805	
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	6.781	16.560	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	264	245	
7. Gastos financieros	-95.065	-119.721	
a) Por deudas con terceros	-95.065	-119.721	
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	25.714	89.337	
a) Por deudas con terceros	-	-	
b) Cartera de negociación y otros	25.714	89.337	
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-62.306	-13.579	+78%
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-109.191	-47.682	
10. Impuestos sobre beneficios	-	-	
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	-109.191	-47.682	+56%
Flujo de efectivo neto	14.820	150.315	+914%

Balance de Situación (NIIF)¹

Activo	31/12/2020	31/12/2021
Activo no corriente	23.089.244	30.723.879
Activos fijos intangibles	533	-
Inmovilizado material	59.329	114.432
Inversiones inmobiliarias	23.028.597	30.603.000
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo.	-	5.662
Inversiones financieras a largo plazo	785	785
Activo corrientes	3.747.767	13.691.483
Efectos comerciales y otras cuentas por cobrar	21.752	106.487
Inversiones financieras a corto plazo	433.944	220.147
Periodificaciones a corto plazo	7.313	5.240
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.284.758	13.359.608
TOTAL ACTIVO	26.837.011	44.415.362

Patrimonio neto y Pasivo	31/12/2020	31/12/2021
Patrimonio neto	22.694.665	35.280.605
Fondos propios	22.694.665	35.280.605
Capital social	12.131.865	17.687.425
Prima de emisión	3.643.844	8.088.297
Ganancias retenidas	5.956.686	6.803.004
Acciones y participaciones en patrimonio propio	-138.550	-114.978
Otros instrumentos de patrimonio	25.000	25.000
Resultado del ejercicio	1.075.821	2.791.857
Pasivo no corriente	3.688.491	8.158.114
Deudas a largo plazo	3.688.491	8.158.114
Pasivo corriente	453.855	976.643
Deudas a corto plazo	366.545	598.823
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	87.311	377.820
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	26.837.011	44.415.362

¹ Elaboración interna según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos meramente comparativos. Al no disponer ADVERO de estados financieros auditados bajo NIIF, la firma de servicios profesionales Ernst & Young, S.L. ha realizado un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional.

Balance de Situación (PGC español)

Activo	31/12/2020	31/12/2021
Activo no corriente	15.515.976	20.245.290
Inmovilizado intangible	533	0
Inmovilizado material	59.329	114.432
Inversiones inmobiliarias	15.455.329	20.124.411
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	0	5.662
Inversiones financieras a largo plazo	785	785
Activo corriente	3.747.767	13.691.485
Anticipo a proveedores	2.420	38.047
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.332	68.442
Inversiones financieras a corto plazo	433.944	220.147
Provisiones a corto plazo	7.313	5.240
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.284.758	13.359.608
TOTAL ACTIVO	19.263.743	33.936.775

Patrimonio neto y Pasivo	31/12/2020	31/12/2021
Patrimonio neto	15.207.197	24.933.496
Fondos Propios	15.207.197	24.933.496
Capital social	12.131.865	17.687.425
Prima de emisión	3.643.844	8.088.297
Reservas	-338.684	-588.289
Acciones y participaciones en patrimonio propio	-138.551	-114.978
Resultados de ejercicios anteriores	-36.529	-145.721
Otras aportaciones de socios	29.443	29.443
Resultado del ejercicio	-109.191	-47.682
Otros instrumentos de patrimonio neto	25.000	25.000
Pasivo no corriente	3.602.691	8.026.835
Deudas a largo plazo	3.602.691	8.026.835
Pasivo corriente	453.855	976.444
Deudas a corto plazo	366.544	598.623
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	87.311	377.821
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.263.743	33.936.775

6.

Gobierno corporativo



Consejo de administración

Conforma el consejo de administración:

- Presidente
- Sociedad gestora (Adequita Capital)
- Representantes de accionistas mayoritarios (>5% del capital)
- Representantes de accionistas minoritarios (<5% cada uno)
- Consejero independiente
- Secretario no consejero



Presidente
Riuaran S.L.
D. Pau Corbera



Vocal
D. Jorge Vera



Vocal
Ciganga S.L.
D. Gabriel Roig



Vocal
Parwing S.L.
D. Jorge Adsara



Vocal
Rimevi S.L.
Dña. Gemma Mestre



Vocal
Grau S.A.
D. Alexandre Grau



Vocal
Reig Jofre Inv. S.L.
D. Alejandro Garcia



Vocal
D. Maxim Soloschanskiy



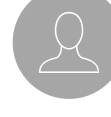
Vocal
Adequita Capital Ltd.
Dña. Gloria Folch



Vocal
Solcorbi 2013 S.L.U.
D. Carlos Corbera



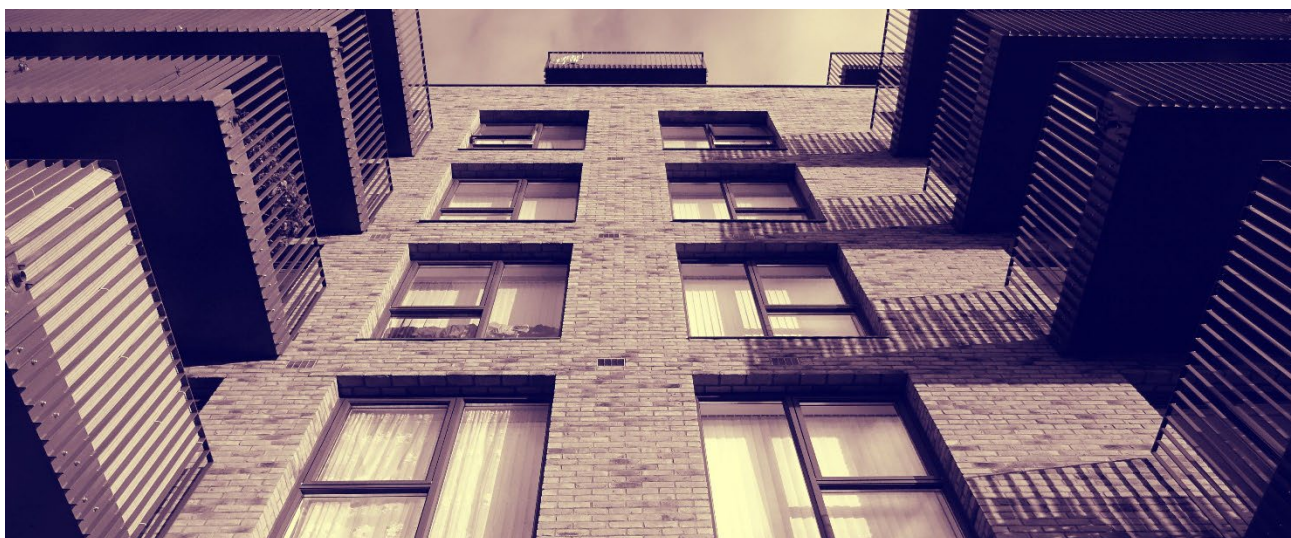
Consejero indep.
D. Aureli Mas



Secretario no consejero
D. Alejandro Vives

Adicionalmente a los consejeros anteriores, la Junta General de Accionistas aprobó el 20 de diciembre de 2021 el nombramiento de HNA como consejero de la sociedad. Al cierre del ejercicio, este nombramiento estaba pendiente de formalización por parte de los órganos de gobierno de HNA.





Estructura de gestión

Una estructura de gestión singular, para respaldar la etapa de consolidación de ADVERO

La estructura de gestión de ADVERO ha sido diseñada para adaptarse a la trayectoria de crecimiento de la compañía y asegurar la protección del retorno de la inversión para todos los accionistas. Por ello, ADVERO subcontrata todos los servicios a firmas externas con sede en España, con una sólida trayectoria y compromiso con la compañía. La gestión de estas firmas está dirigida desde Londres por el accionista y consejero, Adequita Capital Ltd, una entidad regulada por la FCA, reguladora de los mercados financieros en el Reino Unido, que actúa como la sociedad gestora.

ADEQUITA
CAPITAL LTD

Adequita Capital es titular de 2 millones de warrants de ADVERO, que dan derecho cada uno de ellos a suscribir acciones de la compañía por un valor unitario de 5,00 €, con vencimiento en agosto de 2024. Adequita se comprometió a modular el ejercicio de los warrants de forma que éstos nunca supusieran más del 20% del capital social. El cálculo del NAV/acción se ajusta siempre por el efecto dilutivo de los warrants devengados, de manera que su suscripción no tendría impacto alguno en el precio de cotización.



Administración y
fiscalidad



Asesores legales



Asesores legales



7.

Mercado residencial en España



Incremento de la demanda en el sector residencial de alquiler, resultado del cambio en el modelo de propiedad desde la crisis del 2008, agravada por Covid-19

Crisis de 2008 y reducción del acceso a crédito

España ha estado en vías de recuperación durante la última década tras la crisis financiera de 2008 y la consiguiente sobreoferta de viviendas. Antes de la caída del mercado inmobiliario, los bancos otorgaban hipotecas por encima del 100% del valor del inmueble. Tras la crisis, las entidades financieras ajustaron sus protocolos e implementaron requisitos más estrictos para los préstamos hipotecarios. Esto ha limitado el acceso a crédito de muchos hogares y la consiguiente incapacidad de acceder a una vivienda de propiedad.

El número de hipotecas otorgadas entre 2006 y 2019 cayó de 370 mil a 99 mil (-70%). Esto se ha visto amplificado por la disparidad entre el crecimiento de los salarios y el aumento del precio de la vivienda. Entre 2004 y 2019, el crecimiento salarial se registró en un 5%, mientras que los precios de la vivienda crecieron un 12% durante el mismo período, lo que hizo cada vez más inasequible la adquisición de vivienda. Todo ello ha impulsado la demanda de viviendas en alquiler, aumentando el porcentaje de hogares españoles que viven en alquiler del 14% al 18% entre 2004 y 2019.

Aumento de la demanda impulsado aún más por Covid-19

El mercado de alquiler experimentó un nuevo auge durante Covid-19. Con el incremento del desempleo y la incertidumbre por la pandemia, muchas personas vieron limitado su acceso a crédito, o postpusieron su decisión de adquirir una vivienda. Adicionalmente, muchos se replantearon las opciones a su alcance, dejando de alquilar en los centros de las ciudades a favor de las áreas de influencia de dichas ciudades, para ganar más espacio.

La creciente demanda requiere una mayor oferta

Se estima que se requieren más de un millón de viviendas en el mercado de alquiler de España para satisfacer la creciente demanda. La estrategia de ADVERO de adquirir activos procedentes de entidades financieras pretende fomentar la incorporación de dichos activos al parque de viviendas en alquiler, como manera de equilibrar el desajuste entre oferta y demanda.



Actualizaciones normativas en el sector inmobiliario residencial en España

Derogación de la ley de limitación de los alquileres en Cataluña

El Tribunal Constitucional ha confirmado que la ley de alquileres, que prohíbe el aumento de los precios de los alquileres en Cataluña, quedará derogada en 2022. Esta sentencia de nulidad llega un año y medio después de su primera aprobación en el Parlamento en septiembre de 2020.

Aunque es difícil conocer con certeza los efectos que esta ley ha tenido sobre el mercado, debido al efecto combinado de la pandemia mundial y la crisis posterior, se estima que los precios de alquiler recuperarán una senda de crecimiento a niveles previos a la pandemia, por el desajuste entre oferta y demanda.

Si bien la derogación de esta ley permitirá el incremento de los precios de alquiler, ADVERO mantendrá su política de fijación de precios, con potenciales incrementos de las condiciones de alquiler, siempre bajo una gestión socialmente responsable.

Reglamento del Impuesto sobre Sociedades

Para el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2021 se modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Esta modificación dará lugar a que las entidades estén sujetas a un impuesto especial del 15% sobre los beneficios que no se distribuyan como dividendos.

Se trata de una actualización de la política fiscal original de las Socimis, donde los beneficios tributaban al 0%. No se ha modificado la normativa de distribución obligatoria de dividendos de las Socimis, por la que al menos el 50% de todos los beneficios obtenidos por la enajenación de inmuebles, el 100% de los beneficios por dividendos obtenidos y el 80% del resto de beneficios (principalmente rentas) deben ser distribuidos como dividendos.

Con independencia de esta nueva ley, ha sido siempre voluntad de ADVERO poder plantear una distribución del 100% de sus beneficios vía dividendos.



8.

Hechos relevantes en el
primer semestre de 2022



Hechos relevantes en el primer semestre de 2022

4

Nuevos edificios

€6,5m

Ampliación de capital suscrita

Adquisición de activo

Febrero 2022

ADVERO adquirió su duodécimo activo residencial, ubicado en Martorell (Barcelona) y compuesto por 24 viviendas. ADVERO financió esta adquisición con recursos propios.

Adquisición de activo

Marzo 2022

ADVERO adquirió en marzo otros dos edificios, ubicados en Madrid y Málaga. Los inmuebles están situados en el barrio de Vallecas de Madrid y en el barrio de La Trinidad de Málaga, localidades en las que la compañía ya tiene presencia. Los fondos de la ampliación de capital de diciembre se utilizaron para financiar estas adquisiciones.

Adquisición de activo

Marzo 2022

ADVERO superó las 200 viviendas en cartera con la adquisición de su decimotercer activo. El inmueble está ubicado en Martorell (Barcelona) y consta de 24 viviendas. La compañía hizo uso de los fondos del aumento de capital de diciembre para financiar la adquisición.

Ampliación de capital

Abril 2022

ADVERO formalizó el segundo tramo de su ampliación de capital por un total de 6,45 M€ a un precio de 9,50 € por acción. La ampliación de capital fue suscrita en gran parte por la Mutualidad General de la Abogacía, que tomó una participación del 15% en ADVERO, convirtiéndose en el segundo mayor accionista.



Impacto de la Guerra de Ucrania

La guerra en Ucrania está produciendo efectos en cascada en la economía mundial. Proyecciones recientes de la UNCTAD estiman que el crecimiento esperado de la economía mundial y la inflación se verán claramente afectados por este conflicto. En paralelo, los bancos centrales han estado actualizando al alza los tipos de interés, sin un límite cierto todavía por la incertidumbre que rodea a esta guerra y la posibilidad de una recesión.

ADVERO se presenta como un vehículo de cobertura natural frente a la inflación, debido a la correlación entre salarios, rentas e inflación en el segmento inmobiliario de renta medio.

Por su parte, aunque el aumento en los tipos de interés podría afectar las condiciones de nueva financiación bancaria, la compañía está bien protegida hasta la fecha, pues la totalidad de su deuda financiera está formalizada a tipo de interés fijo medio del 2% y un vencimiento medio a 15 años.

2022 en cifras

Tras las recientes adquisiciones en el primer trimestre de 2022, las cifras anualizadas de ADVERO para los 15 activos de la cartera serían las presentadas a continuación. Los datos anualizados se presentan a modo indicativo de lo que serían las potenciales magnitudes de la compañía con los activos actuales, si no se produjeran nuevas adquisiciones. **Estos datos anualizados no son una estimación de los resultados de ADVERO para 2022.**

Valor de la cartera

GAV	€m	39,8
NAV	€m	31,5
NAV/acción ⁶	€m	9,85

Ganancias clave

GRI	€m	1,78
NOI	€m	1,37
Margen NOI	%	77
EBITDA	€m	0,86
Margen EBITDA	%	48
FFO	€m	1,03

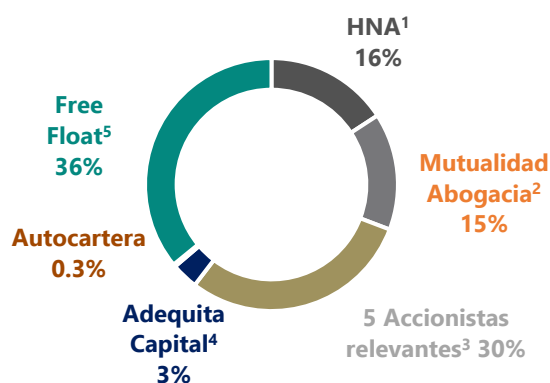
Ratios de rentabilidad

Yield bruto	%	4,5
Yield neto	%	3,4
Yield neto sobre la inversión	%	4,8

Tras las adquisiciones de activos en el primer trimestre de 2022, ADVERO cerró el segundo tramo de su ampliación de capital en mayo de 2022. La ampliación se realizó a un precio de 9,50 € por acción, con un total de 679.576 nuevas acciones emitidas. La emisión fue suscrita por una combinación de accionistas existentes y nuevos inversores, con la Mutualidad General de la Abogacía, como nuevo accionistas relevante, tras tomar una participación en ADVERO el 15%.

Estos recursos, junto con la financiación bancaria no dispuesta, dotarán a la compañía de una capacidad inversora de unos 25 millones de euros, lo que le permitirá duplicar su tamaño en 2022.

Estructura de capital resultante



¹ HNA: Mutuality of architects of Spain

² Mutuality of Lawyers: Mutuality of lawyers of Spain

³ Participations between 5%-10%

⁴ Includes the participation of the management company and its related parties

⁵ Shareholders with a participation inferior to 5%

⁶ No considers the capital increases by the part of the resources still not invested

Página intencionadamente en blanco

Glosario

EBITDA: Beneficio antes de revalorizaciones netas, depreciaciones y amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos

FFO: Fondos de operaciones calculados como EBITDA menos pagos de intereses e impuestos a la renta

Gastos de capital de mantenimiento: Importe invertido para mantener y mejorar las propiedades de inversión, excluidas las adquisiciones.

GAV: Valor bruto de los activos de las propiedades, evaluado por un tasador independiente según las métricas de RICS

GLA: Superficie bruta alquilable

GRI: Ingresos brutos de alquiler, definidos como ingresos de alquiler mensuales anualizados sobre una base anualizada

Ingresos netos por alquiler(NRI): Ingresos por alquileres menos gastos operativos directos sobre una base anualizada

LTV (Loan to Value): Deuda neta dividida por GAV

NAV: Valor liquidativo, calculado según las directrices EPRA, como GAV menos deuda neta y contabilizando el impacto de las opciones que sean dilutivas

Passing rent: Calculado como alquiler mensual medio dividido por GLA

Revisionary Yield: Rentabilidad calculada como el cociente entre la renta de alquiler que se obtendría arrendando toda la superficie a los precios de mercado estimados por los tasadores independientes (ERV) y el valor bruto del activo

ROA totales: El rendimiento total de los activos es la tasa interna de rendimiento de la cartera de ADVERO desde la fecha de la primera adquisición en abril de 2018 hasta diciembre de 2020.

Tasa de ocupación: Superficie residencial arrendada dividida por superficie residencial total

Yield bruto : Rentabilidad bruta de los inmuebles calculada dividiendo la renta bruta anualizada por el GAV

Yield neto : Rentabilidad neta de los inmuebles calculada dividiendo los ingresos netos por alquileres entre el GAV

Yield neto sobre la inversión (Yield OIC): El rendimiento neto sobre el capital invertido es la relación entre el NRI y el capital invertido total.



ADVERO

PROPERTIES SOCIMI

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

c/ Iradier 21
08017 Barcelona, España

info@adveroproperties.com
www.adveroproperties.com

Información bursátil

Ticker: YADV

Bolsa : España – BME Growth