

Barcelona, 29 de marzo de 2023

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) núm. 596/2014 y del artículo 227 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, adjunta nota sobre los resultados auditados de 2022, que ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

El próximo 13 de abril la Sociedad publicará los siguientes documentos relacionados con los resultados del ejercicio 2022:

- Informe de auditoría formulado según el Plan General Contable español (PGC).
- Informe de procedimientos acordados para los resultados formulados en Normativa Internacional de Información Financiera (NIIF)
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

Atentamente,

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

2022 Nota de resultados**EN 2022 ADVERO DUPLICÓ EL TAMAÑO DE SU CARTERA Y DISPARÓ SU RENTABILIDAD, LO QUE SE TRADUJO EN UN BENEFICIO NETO DE 6,7 M€ Y DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS¹ PREVISTO PARA JULIO DE 2023**

- ADVERO compró 11 edificios de viviendas a lo largo de 2022, aumentando su cartera de 11 activos a finales de 2021 a 22, con un total de 342 viviendas bajo gestión.
- La compañía consiguió aumentar el valor bruto de su cartera un 76%, hasta los 53,5 M€, mediante una combinación de nuevas adquisiciones y optimización de los activos existentes.
- Todo ello se tradujo en un aumento de los ingresos brutos por alquileres del 101%, hasta 1,8 M€ desde los 0,9 M€ en 2021, y una mejora del margen de EBITDA del 18% al 37%.
- De acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad, el resultado neto se situó en 6,7 M€, frente a 2,8 M€ en 2021 (+140%), principalmente como consecuencia del valor generado en las nuevas adquisiciones y la revalorización de la cartera existente.
- La normativa contable española fijó el beneficio neto en 0,15 M€ frente a resultado negativo de 0,05 M€ en 2021, lo que permitirá un reparto de dividendo que complementará la revalorización del 5% de la cotización en 2022.
- Entre diciembre de 2021 y junio de 2022, ADVERO completó una ampliación de capital de 16,5 millones de euros, que fue suscrita en su mayor parte por la Mutualidad de Arquitectos y la Mutualidad de Abogacía de España, con una participación del 16% y el 15% del capital social respectivamente y un puesto cada una en el consejo de administración. Los fondos se invirtieron en su práctica totalidad en 2022 y ADVERO desea seguir impulsando su plan de crecimiento en 2023 con una nueva ampliación de capital.

Barcelona, 29 de marzo de 2023. - ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en BME Growth, especializada en viviendas de alquiler de renta media, cerró un año récord en 2022, a pesar de los continuos retos desencadenados por la guerra de Ucrania.

ADVERO completó la adquisición de once edificios de viviendas a lo largo de 2022. El año comenzó con cuatro adquisiciones en Madrid, Málaga y la periferia de Barcelona, reforzando aún más la posición de la compañía en estas ubicaciones estratégicas. Más tarde, en julio, ADVERO cerró su mayor adquisición hasta la fecha, una cartera de seis edificios en la ciudad de Córdoba. La adquisición supuso el debut de ADVERO en esta ciudad, reforzando su voluntad de diversificación geográfica y asegurando economías de escala desde el primer día.

¹ Resultado neto según Normativa Internacional de Información Financiera (NIIF), bajo revisión por E&Y en informe de procedimientos acordados. Distribución de dividendos basada en resultados ya auditados según Plan General Contable español (PGC)

Como resultado de todo ello, **ADVERO cerró el año con veintidós edificios en cartera con un total de 340 viviendas, desde once edificios con 173 viviendas a finales de 2021.**

Los extraordinarios avances en el plan de negocios de la compañía a lo largo de 2022 se evidencian en los estados financieros preparados según normativa contable internacional (NIIF), donde la evolución del negocio, junto con el valor generado a través de las nuevas adquisiciones y la cartera existente, **situaron el beneficio neto en 2022 en 6,7 millones de euros, un crecimiento del 140% comprado con el resultado neto de 2,8 millones de euros en 2021.**

Como sociedad constituida en España, ADVERO elabora sus estados financieros de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (PGC). Esta metodología difiere de la normativa internacional (NIIF) en que la variación de valor razonable a precio de mercado de la cartera y de la deuda bancaria se refleja únicamente en esta segunda. Como anexo a de esta nota de resultados se incluye una cuenta de pérdidas y ganancias y un balance elaborados según los principios PGC. En el caso de ADVERO, los estados financieros en normativa internacional tienen carácter meramente informativo y son objeto de un informe de procedimientos acordados por Ernst & Young, que la compañía publicará el próximo 13 de abril.

Cartera de ADVERO por número de edificios



Evolución financiera

La oferta de ADVERO de viviendas en alquiler para el segmento de renta media mantuvo una demanda alta y creciente en 2022. La compañía consiguió mantener unos niveles de ocupación superiores al 97%, y una corta comercialización en sus nuevos contratos, tanto en la cartera existente como en las nuevas adquisiciones.

La compañía cerró 2022 con unos ingresos de 1,8 millones de euros, lo que supone un incremento del 101% respecto a los 0,9 millones de euros alcanzados en 2021. Ello fue el resultado de una combinación entre (i) la mejora en los precios de alquiler en los nuevos contratos

de los activos existentes, (ii) un año completo de gestión de los activos adquiridos en la segunda mitad de 2021 y (iii) once nuevas adquisiciones a mediados de 2022.

Sobre la base de un año completo, la cartera de ADVERO a finales de 2022 debería producir un volumen de ingresos anualizado de 2,4 millones de euros.

La mejora continua de la gestión y las eficiencias operativas, combinada con la dilución de los costes fijos por una mayor base de ingresos, se tradujo en un **crecimiento de dos veces en su margen EBITDA, del 18% al 37%**.

La compañía mantuvo bajos niveles de endeudamiento en 2022, con una **deuda financiera neta del 11% sobre el valor bruto de la cartera** a finales de año, con un tipo de interés fijo medio del 1,94% y 15,5 años de vencimiento medio.

Todo ello permitió a ADVERO cerrar el ejercicio 2022 con un beneficio neto según PGC de 0,15 millones de euros y una generación de caja operativa de 0,5 millones de euros, lo que supone un hito importante para la compañía, frente al resultado neto negativo de 0,05 millones de euros y caja operativa de 0,15 millones de euros en 2021. **Esto permitirá la distribución de los primeros dividendos con cargo a resultados ordinarios, que se someterá a aprobación en la junta general de accionistas antes de finales de junio de 2023.**

El consejo de administración aprobó en su última reunión celebrada el pasado 21 de marzo proponer a la junta general de accionistas una distribución de dividendos con cargo al resultado neto positivo de 2022 y a cuenta de los resultados de 2023, por un importe total de 0,21 millones de euros y una rentabilidad por dividendo del 0,5%. Ello marcará el inicio de una política de dividendos con cargo a resultados ordinarios que la compañía desea impulsar en el futuro a través de su plan de crecimiento.

Generación de valor

La propuesta de inversión de ADVERO, basada predominantemente en la adquisición de activos residenciales infra gestionados vinculados con créditos fallidos, con el objetivo de proporcionar vivienda en alquiler al creciente número de población de renta media en España que desea optar por el alquiler frente a la compra, ha dado lugar a un modelo de negocio altamente resistente. Esto ha quedado especialmente demostrado en los últimos tres años, durante Covid-19 y la incertidumbre económica derivada de la guerra en Ucrania.

Según una tasación independiente realizada por Savills Aguirre Newman, la **cartera de veintidós activos de ADVERO estaba valorada en 53,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, lo que supone una revalorización del 42% frente a la inversión total de 37,3 millones de euros.**

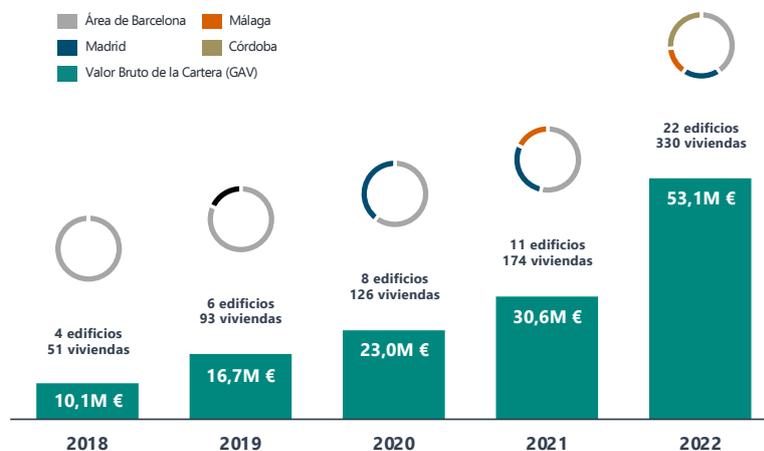
El aumento del 73% en el valor de la cartera entre 2021 y 2022 se debió principalmente al importante crecimiento del número de viviendas en cartera, así como al mantenimiento del valor de los activos existentes, a pesar del significativo aumento del coste del capital.

La extraordinaria confluencia de la guerra de Ucrania, que incrementó el riesgo y, por tanto, el coste del capital, unida a la crisis energética, que provocó una inflación histórica y la consiguiente subida de los tipos de interés para tratar de controlarla, repercutió en prácticamente todos los sectores de actividad a lo largo de 2022. Sin embargo, la propuesta de valor de ADVERO, basada en la correlación entre la inflación, los salarios y, en consecuencia, la renta disponible para el alquiler, confiere a la compañía cierta inmunidad frente a los movimientos al alza de la inflación. Además, el aumento de la incertidumbre, así como de los tipos de interés, beneficia a la compañía, ya que canaliza una mayor demanda hacia el alquiler.

La pérdida de valor sufrida por los activos de todo tipo en otros segmentos se ha visto compensada en el caso de ADVERO por: a) el incremento de las rentas respecto a la última valoración; b) la optimización de los gastos de explotación; y c) la mejora de las expectativas de crecimiento de las rentas en el segmento de alquiler residencial en España.

Todo lo anterior no significa que los efectos negativos de la crisis generada por la guerra en Ucrania y el incremento de los precios de la energía no tengan impacto en el modelo de negocio de ADVERO, sino que la compañía dispone de palancas que los compensan y evitan el deterioro del valor de la cartera.

Evolución de la Cartera de ADVERO



ADVERO inició su cotización en el MTF Equity de BME (antiguo MAB) el 8 de noviembre de 2019, a un valor de 6,50 euros por acción. A finales de 2022, las acciones de la compañía cotizaban a 10,00 euros por acción, lo que refleja un aumento del 54% desde el inicio de cotización y del 5% en 2022, y se sitúa prácticamente en línea con el valor fundamental de la cartera, que se situaba en 10,2 euros a final del ejercicio, sin considerar una potencial generación de valor adicional tras la inversión de los recursos financieros disponibles.

Planes de crecimiento futuro

El desequilibrio entre oferta y demanda en el mercado residencial de renta media en España está en la base de la voluntad de ADVERO de seguir aumentando su presencia en localizaciones ya en cartera y nuevas.

La compañía llevó a cabo una ampliación de capital de 16,5 millones de euros entre diciembre de 2021 y junio de 2022, que fue suscrita en su mayor parte por la Mutualidad de los Arquitectos y la Mutualidad de la Abogacía, con una participación del 16% y el 15% del capital social, respectivamente, y un puesto cada una en el consejo de administración.

A finales de 2022, la estructura accionarial de ADVERO se dividía en tercios entre los inversores institucionales mencionados, *family offices* con participaciones relevantes y representación en el consejo de administración, y *free float*.

Los fondos de esa ampliación de capital se invirtieron en su práctica totalidad en 2022 y ADVERO tiene prevista una nueva ampliación para seguir impulsando su plan de crecimiento en 2023.

Estructura Accionarial de ADVERO



Acerca de ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria española cotizada en bolsa constituida en agosto de 2017 con el objetivo de facilitar la oferta de vivienda de calidad de renta media en España. La sociedad concentra sus inversiones exclusivamente en edificios de viviendas residenciales para facilitar la creación de comunidades de residentes cohesionadas, ubicados en la periferia de grandes ciudades o barrios de renta media.

Sobre las acciones de ADVERO

Capital social: 4.217.061 acciones

Warrants devengados: 842.412 warrants

Capitalización bursátil a 31/12/2022: 42,17 millones de euros

Mercado: BME MTF Equity (España)

Código bursátil: YADV

ISIN: ESo105448007

Encontrará más información en la sección "Inversores" de www.adveroproperties.com.

Contacto

invesor.relations@adveroproperties.com

Tlf: +44 20 7399 9928

Annexo 1: Estados Financieros

Cuenta de pérdidas y ganancias auditadas de 2022 y 2021 – PGC (en miles de euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (PGC)	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.815,1	902,0
a) Prestaciones de servicios	1.815,1	902,0
2. Otros ingresos de explotación	-	0,1
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	0,1
3. Otros gastos de personal	(82,4)	(16,9)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(63,4)	(12,9)
b) Cargas Sociales	(19,0)	(4,1)
3. Otros gastos de explotación	(1.104,0)	(735,1)
a) Servicios exteriores	(1.027,0)	(685,5)
b) Tributos	(60,9)	(49,0)
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. Comerciales	(4,2)	-
d) Otros gastos de gestión corriente	(12,0)	(0,6)
5. Amortización del Inmovilizado Material	(349,0)	(198,0)
6. Otros resultados	41,6	13,8
7. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado	(0,7)	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	320,6	(34,1)
6. Ingresos financieros	8,5	16,8
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	7,6	16,6
a1) De terceros	7,6	16,6
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	0,9	0,2
b1) De terceros	0,9	0,2
7. Gastos financieros	(178,7)	(119,7)
a) Por deudas con terceros	(178,7)	(119,7)
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	89,3
b) Cartera de negociación y otros	-	89,3
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(170,1)	(13,6)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	150,5	(47,7)
10. Impuestos sobre beneficios	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	150,5	(47,7)

Balance auditado a 31 de diciembre de 2022 y 2021 – PGC (en miles de euros)

Activo (PGC)	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente	36.823,7	20.245,3
Inmovilizado Intangible	50,4	-
Inmovilizado Material	81,5	114,4
Inversiones Inmobiliarias	36.684,7	20.124,4
Inversiones empresas grupo y asoc	6,3	5,7
Inversiones financieras a largo plazo	0,8	0,8
Activo corriente	2.841,3	13.691,5
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	194,9	106,5
Inversiones financieras a corto plazo	139,9	220,1
Periodificaciones a corto plazo	42,9	5,2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.463,6	13.359,6
TOTAL ACTIVO	39.665,0	33.936,8

Patrimonio Neto y Pasivo (PGC)	31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio neto	31.172,1	24.933,5
Capital Social	21.085,3	17.687,4
Prima de Emisión	11.146,4	8.088,3
Ganancias Acumuladas	(900,4)	(588,3)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(154,6)	(115,0)
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	(155,0)	(91,3)
Resultado del Ejercicio	150,5	(47,7)
Pasivo no corriente	7.512,1	8.026,6
Deudas a largo plazo	7.512,1	8.026,6
Pasivo corriente	980,8	976,6
Deudas a corto plazo	776,2	598,8
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	204,6	377,8
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	39.665,0	33.936,8