

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. inició su actividad en febrero de 2018 **con el objetivo de facilitar la oferta de vivienda de alquiler de renta media en España.**

Actualmente, la compañía cuenta con **trece edificios en su cartera, que engloban un total de 218 apartamentos**, ubicados en municipios del primer cinturón de Barcelona, y barrios de renta media en Madrid y Málaga. ADVERO mantiene la propiedad íntegra sobre sus inmuebles, lo que optimiza la gestión de los activos y facilita la creación de comunidades cohesionadas de residentes y la oferta de servicios adicionales adaptados a sus necesidades y poder adquisitivo.

Hasta la fecha, ADVERO ha realizado inversiones por un total de 25,7 M€, en una cartera adquirida mayoritariamente a entidades financieras y valorada por Savills Aguirre Newman en 36,8 M€ (+44% de revalorización).

En Diciembre de 2021, ADVERO concluyó una ampliación de capital de 10 M€ y prevé ejecutar una segunda ronda en el primer trimestre de 2022, por importe aproximado de 6,5 M€. Estos recursos, unidos a financiación bancaria no dispuesta, otorgarán a la compañía una capacidad de inversión de en torno a 26 M€, permitiéndole doblar su tamaño en este ejercicio.

El valor por acción de la cartera a 31 de diciembre de 2021 se estima en **9,75 euros**, considerando el efecto de la última ampliación de capital y un uso conservador de los recursos.

Las acciones de ADVERO se han revalorizado un 48% en los dos años desde el inicio de cotización en BME Growth en noviembre de 2019, y un 10% en los últimos 12 meses.

Adicionalmente, ADVERO se erige como una interesante propuesta de inversión para inversores que demandan un **producto de bajo riesgo con cobertura natural frente a la inflación.** En el sector inmobiliario, solo los activos residenciales de alquiler destinados a la renta media logran este objetivo de manera directa, debido a la correlación entre inflación, salarios y alquileres.

Capital (nº acciones)
3.537.485
Cotización
9,65 €
Capitalización
34.0 M€
Código cotización
YADV
Mercado
BME Growth, España

	en '000 €
Ingresos brutos (GRI) ¹	1.472
Ingresos netos (NRI) ^{1 2}	1.152
% GRI	78%
EBITDA ¹	633
% GRI	43%
FFO ³	465
GRI 2020 ⁴	610
Resultado neto 2020 ⁴	+825 ⁴ (IFRS)
	-109 (PGC)

1. Proforma. Ingresos recurrentes de los 11 activos a año completo
2. GRI menos gastos operativos directos
3. FFO (Fondos de Operaciones): EBITDA proforma menos intereses
4. Diferencia entre normativa contable española (PGC) e internacional (IFRS) por la revalorización de los activos, que no se refleja en PGC

Inversión total	25,7 M€
Valor bruto activos (GAV)	36,8 M€
Valor neto activos (NAV) ¹	37,9 M€
NAV/acción ²	9,75 €
Ratio LTV ³	23.7%
Yield bruto ⁴	4,4%
Yield neto s/inversión ⁵	5.1%

1. GAV menos deuda neta. NAV superior al GAV por la ampliación de capital realizada en diciembre de 2021
2. Considerando el efecto de la última ampliación de capital y un uso conservador de los recursos. Incorpora el efecto de warrants devengados y la autocartera.
3. Ratio deuda neta/valor bruto activos. Este ratio no considera la caja de la última ampliación de capital de diciembre de 2021 por 10 M€
4. GRI proforma/GAV
5. Calculado como NRI/capital invertido

INDICADORES DE VALOR



+44%

Revalorización de la cartera en relación con el precio de adquisición



+17%

Tasa de retorno interna anualizada entre la primera ampliación de capital (feb. 2018) y dic '21



+10%

Revalorización de las acciones en los últimos 12 meses



+49%

Revalorización de las acciones desde la salida a bolsa en nov '19

EFFECTOS DEL COVID-19

El enfoque estratégico de ADVERO en alquiler renta media de calidad otorgó a la compañía una posición sólida para enfrentar la crisis sanitaria global. Esto le permitió reducir el impacto de la pandemia sobre sus operaciones y cerrar el ejercicio con logros notables para su cartera de activos y para sus accionistas.

La solidez de la demanda en el segmento de actividad de ADVERO llevó a la compañía a no frenar su desarrollo en 2020-2021, consiguiendo en estos años recursos financieros por importe de 22 M€ e incorporando a su presencia en Barcelona las plazas de Madrid y Málaga.

AMPLIACIÓN DE CAPITAL PENDIENTE

En diciembre de 2021, ADVERO completó el primer tramo de su quinta ampliación de capital por 10 M€ para financiar la adquisición de nuevos activos y promover su diversificación geográfica. **La Junta General de Accionistas aprobó un segundo tramo, por importe total aproximado de 6,5 M€, que se ejecutará previsiblemente en el primer trimestre de 2022.**

BASE ACCIONARIAL

En la ampliación de capital de diciembre de 2021, ADVERO dio entrada en su base de accionistas a HNA, la mutualidad de arquitectos de España, que se convirtió en su primer accionista, con una participación del 18,8%.

La estructura accionarial de ADVERO consta actualmente de 63 accionistas (ninguno de ellos con una participación de control) y un capital flotante del 31,4%.

ESTRUCTURA OPERATIVA

En su fase de desarrollo, ADVERO ha articulado su gestión mediante la externalización de todos sus servicios a firmas con sede en España y lideradas desde Londres por Adequita Capital Ltd. Esto dota a ADVERO de una estructura de gestión flexible y adaptable al crecimiento de la compañía, maximizando de este modo la capacidad de distribución de dividendo y el retorno de la inversión para sus accionistas.

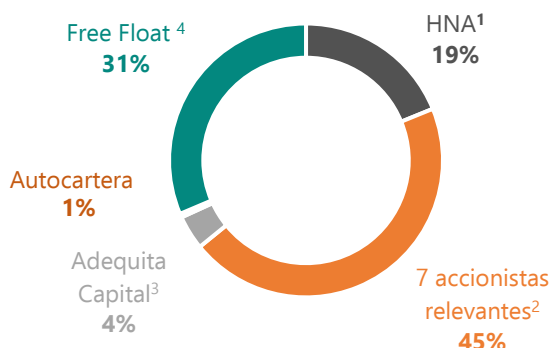
ADVERO diseñó para su sociedad gestora un sistema de remuneración en base a una emisión de warrants alineados con la generación de valor para el accionista. El cálculo del valor por acción de la cartera de ADVERO recoge en todo momento el efecto del devengo de dichos warrants, a fin que su ejercicio no tenga ningún impacto sobre el valor de la participación de los accionistas de la compañía.

Indicadores de gestión

Activos	13
Viviendas	218 (vs 126 en 2020)
Ratio de ocupación ¹	98%
Alquiler por m ²	11€/m ² /mes
Tamaño medio	54 m ²
Alquiler medio	607€/mes
Tasa de esfuerzo ²	ADVERO: 35%
	Media España ³ : 40%

1. Ratio de ocupación de los activos en explotación en 2021
2. Calculado como % del ingreso neto destinado al alquiler
3. Fuente: Fotocasa

Estructura accionarial



1. HNA: Mutualidad de arquitectos de España
2. Participaciones entre 5%-10%
3. Incluye la participación de la sociedad gestora y sus partes vinculadas
4. Accionistas con una participación inferior al 5%