

Barcelona, 15 de febrero de 2023

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Valoración de la cartera y Hoja informativa

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (“ADVERO” o “la Compañía”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) no 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, publica el resultado de la valoración anual de su cartera inmobiliaria realizada por un tasador independiente así como una hoja informativa sobre la Compañía. La información que sigue ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

ADVERO encargó a Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U (“Savills”) la actualización del valor de mercado de su cartera de inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS.

En dicha fecha, componían la cartera de ADVERO 22 edificios de uso residencial, con un total de 340 viviendas, 128 plazas de aparcamiento y 2 locales, ubicados en el área metropolitana de Barcelona (Rubí, Sabadell, Terrassa y Martorell), así como en las ciudades de Madrid, Málaga y Córdoba.

A cierre del ejercicio 2021, conformaban la cartera de ADVERO 11 edificios con un total de 173 viviendas. A lo largo del ejercicio 2022, la Compañía incorporó 11 nuevos edificios, alcanzando el total de su cartera 340 viviendas, un incremento del 96%. La Compañía no ha realizado ninguna desinversión en el periodo.

El valor de mercado de los inmuebles de ADVERO estimado por Savills en la valoración a 31 de diciembre de 2022 asciende a 53,1 millones de euros.

La valoración a 31 de diciembre de 2021, realizada de igual modo por Savills, se situó en 30,6 millones de euros euros, un incremento de 22,5 millones de euros entre ejercicios, equivalente al 73%.

Dicho aumento de valor se explica tanto por el significativo incremento del número de viviendas en cartera entre ejercicios, como por el mantenimiento del valor de la cartera existente a lo largo de 2022, a pesar del importante aumento del coste de capital en este año.

La extraordinaria confluencia de la guerra en Ucrania, que ha aumentado el riesgo y, por tanto, el coste del capital, combinada con la crisis energética, que ha provocado una inflación histórica y la consiguiente subida de los tipos de interés, ha impactado en la práctica totalidad de los sectores de actividad. Sin embargo, la propuesta de valor de ADVERO, basada en la correlación entre la inflación, los salarios y, por tanto, la renta disponible para el alquiler, otorga a la Compañía cierta cobertura frente a los movimientos inflacionistas.

Adicionalmente, el aumento de la incertidumbre y de los tipos de interés benefician a la Compañía porque canaliza una mayor demanda hacia el alquiler.

La pérdida de valor que han sufrido los activos de toda clase en otros segmentos se ha visto compensada en el caso de ADVERO por: a) el incremento de los alquileres respecto a la última valoración; b) la optimización de los gastos operativos; y c) la mejora de las expectativas de crecimiento de las rentas en el segmento residencial de alquiler en España.

Todo lo anterior no significa que los efectos negativos de la crisis generada por la guerra en Ucrania y el encarecimiento de la energía no tengan impacto sobre el modelo negocio de ADVERO, sino que la Compañía dispone de palancas que los compensan y han evitado el deterioro del valor de su cartera.

A la espera de realizar la auditoría de los estados financieros de ADVERO para 2022, el hecho de haber doblado el número de edificios en cartera en este ejercicio se ha trasladado a los ingresos de la Compañía, que se han situado en 1,817 millones de euros en 2022 frente a 0,899 millones de euros en 2021 (+102%) y garantizan beneficios para el ejercicio.

Adicionalmente al óptimo comportamiento de los inmuebles, hay que añadir el valor generado por el diferencial entre el precio de adquisición de los activos incorporados a lo largo del ejercicio 2022 y su valor a mercado, una generación de valor que en este ejercicio se situó en 5,7 millones de euros, un 34% sobre el valor de mercado de los activos adquiridos.

Atentamente,

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

ADVERO

PROPERTIES SOCIMI

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.**

El tipología estándar de activos de ADVERO son edificios de viviendas que terminaron en los balances de las entidades financieras tras la crisis inmobiliaria de 2018, y que ADVERO adquiere para su gestión en régimen de alquiler de larga estancia y facilitar de este modo un mayor equilibrio entre oferta y demanda.

La compañía cuenta actualmente **con 22 edificios en cartera, que suman un total de 340 viviendas**, ubicados en el primer cinturón de Barcelona y barrios de renta media de Madrid, Málaga y Córdoba. ADVERO mantiene la plena propiedad sobre sus edificios, lo que optimiza la gestión de activos y facilita la creación de comunidades cohesionadas de residentes y la oferta de servicios adicionales adaptados a sus necesidades y poder adquisitivo.

La fortaleza de la demanda en el segmento de ADVERO llevó a la compañía a no frenar su desarrollo a lo largo de la pandemia mundial del COVID 2020-2021, obteniendo recursos financieros **para duplicar su tamaño en 2022, tanto en número de edificios como en ingresos.**

El desequilibrio entre oferta y demanda en el mercado de alquiler residencial en España ofrece innumerables oportunidades para continuar con el plan de crecimiento de la compañía y participar activamente en la consolidación de una oferta de alquiler profesionalizada en España.

Adicionalmente, ADVERO se erige como una interesante propuesta de inversión para inversores que **demanden un producto de bajo riesgo y con cobertura natural frente a la inflación** debido a la correlación entre inflación, salarios y alquiler en España.

Febrero 2023

Capital (nº acciones)
4.217.061⁽¹⁾
Cotización
10,0 €
Capitalización
42,2 M€
Código cotización
YADV
Mercado
BME Growth, Spain

GRI 2022 ²	€1,8m
% vs 2021	+102%
Inversión total	€37,3m
Valor bruto activos (GAV)	€53,1m
Revalorización cartera	+42%
Valor neto activos (NAV) ³	€47,1m
NAV/acción ⁴	€10,17
Ratio endeudamiento ⁵	12%
Yield bruto ⁶	4,4%
Yield neto s/inversión ⁷	5,0%

1. Más 2.000.000 de *warrants*
2. Ingresos brutos
3. GAV menos deuda neta
4. Ajustado por *warrants* devengados
5. LTV: deuda neta/GAV
6. GRI anualizado sobre GAV basado en los resultados auditados de 2021
7. NRI anualizado sobre capital total invertido basado en los resultados auditados de 2021

INDICADORES DE VALOR



+42%

Revalorización de la **cartera** respecto al precio de adquisición



+12%

Tasa de **retorno interna anualizada** entre la primera ampliación de capital (feb. '18) y dic. '22



+5.3%

Revalorización de la **acción** en 2022



+54%

Revalorización de la **acción** desde su inicio de cotización (Sep'19)

¿POR QUÉ ADVERO? / ¿POR QUÉ ESPAÑA?

- La rentabilidad neta desapalancada del 5%, más un crecimiento estándar a largo plazo del 2% (+5 % en 2022) en ADVERO, se presentan como una interesante alternativa a los bonos del Estado, que no ofrecen crecimiento.
- Obligación de distribuir un 80% de su resultado neto vía dividendo.
- La continua optimización operativa en ADVERO otorga a la compañía altos niveles de ocupación (98%), bajas tasas de morosidad (<1 %) y alquileres de mercado.
- Mejor evolución del PIB de España que la Eurozona: +4,6% vs 3,5% en 2022.
- Las tasas de inflación, tradicionalmente más altas en España que en resto de la zona euro, están cubiertas en ADVERO por la correlación entre inflación, salarios y alquiler, lo que se traduce en retornos nominales y reales más altos en comparación con los países de inflación más baja.
- El desequilibrio salarial de España en comparación con la zona euro, como resultado de la crisis de 2008 y 2020, deberá ir corrigiéndose en los próximos años, lo que se trasladará al poder adquisitivo y, por tanto, al precio del alquiler.
- El porcentaje de España de viviendas en alquiler (25 %) sigue por debajo de otros países de la UE (Alemania, 50%; Francia y Suecia, 36 %; Irlanda e Italia, 29 %).
- España necesita actualmente 1 millón de viviendas en alquiler, con una demanda creciente que presiona los precios de alquiler al alza.

BASE ACCIONARIAL

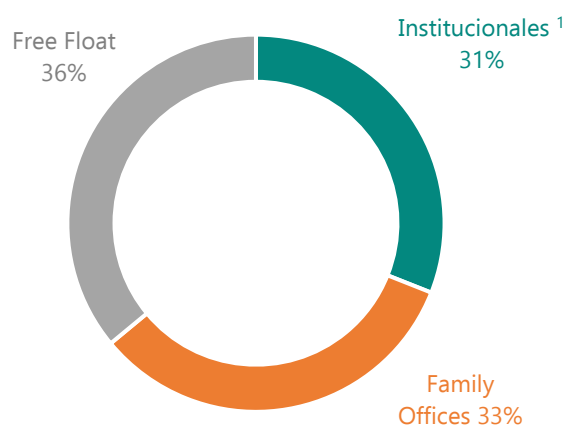
2022 marcó un punto de inflexión para ADVERO ya que la compañía incorporó a sus primeros inversores institucionales: la Mutualidad de Arquitectos (HNA) y la Mutualidad General de la Abogacía, que se convirtieron en los principales accionistas, con una participación conjunta del 31%. El consejo de administración está integrado por 7 consejeros adicionales, que representan el 33% del capital social. El free float se sitúa en el 36%.

KPI de gestión de la cartera

Edificios	22
Viviendas	340
Promedio de compra ¹	€2.106/m ²
Promedio de compra ¹	€109.844/viv
Ratio de ocupación ²	98%
Alquiler por m ²	€10,9/m ² /mes
Tamaño medio	52 m ²
Alquiler medio	€579/mes/viv
Barcelona y Madrid	€635/mes/viv
Málaga y Córdoba	€499/mes/viv
Tasa de esfuerzo ³	ADVERO: 35%
	Media España ⁴ : 40%

1. €/m² y €/viv incluye el coste de adquisición de las plazas de aparcamiento y trastero relacionadas
2. Tasa de ocupación de los activos en explotación en 2022
3. Calculado como % del salario destinado al alquiler
4. Fuente: Fotocasa

Estructura accionarial



1. Hermandad Nacional de Arquitectos (16%) y Mutualidad General de la Abogacía (15%)

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Iradier, 21
08017 Barcelona, Spain
www.adveroproperties.com

Gestor y consejero

ADEQUITA CAPITAL LTD
123 New Bond Street
W1S 1EJ London, UK
www.adequita.co.uk

Contacto

investor.relations@adveroproperties.com
Vlad Poryadin
vlad.poryadin@adequita.co.uk
Tel. +44 (0)20 7399 9928