

Presentación Vehículo de Inversión Vivienda Prime Estrategia BTS (Build To Sell)

ADMARA CAPITAL (www.admaracapital.com)
Cardenal Marcelo Spínola 8, 28016, MADRID.



01. Admara

Sobre nosotros

"Firma especializada en la inversión y gestión de activos inmobiliarios"

LA FIRMA

ADMARA es una plataforma de inversión inmobiliaria con capacidad para operar en la Península Ibérica como inversor y/o partner local de inversores nacionales e internacionales.

- La firma, participa tanto en la inversión como en la gestión en diferentes clases de activos inmobiliarios y está altamente especializada en el desarrollo de plataformas y vehículos de inversión inmobiliarios..
- ADMARA busca generar retornos superiores a la media del mercado inmobiliario a través de la identificación de oportunidades de inversión interesantes, diseñando y ejecutando estrategias de generación de valor y con una gestión activa de los recursos.
- ADMARA cuenta con un equipo de profesionales con amplia experiencia en finanzas, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

MODELO DE GESTIÓN

- Visión global y presencia en cada fase del ciclo inmobiliario de los activos..



Virgen de los Peligros, Madrid. Edificio residencial 17 ud

02. El equipo

Promoción Inmobiliaria.

“Mas de 20 años de experiencia en Desarrollo de promoción Inmobiliaria”

Executive Partners



Ginés Navarro

Ginés Navarro (Founding Partner) tiene más de 10 años de experiencia en el sector de inversiones.

Desde 2013 hasta 2018, antes de decidir crear el proyecto ADMARA, fue responsable de inversiones en SAREB (Sociedad de Activos procedente de la Reestructuración Bancaria), liderando la gestión, inversión y desinversión de una cartera de activos inmobiliarios valorados en más de 900 millones de euros.

Ginés comenzó su carrera profesional siendo analista de inversiones en la compañía operadora de aeropuertos BAA (Heathrow) tras haber participado en el programa de postgrado de Ferrovial.

Ginés es licenciado en Arquitectura por la Universidad Politécnica de Madrid (ETSAM) y posee un MBA por la escuela de negocios IESE.º



Andrés Benito

Andrés Benito (Founding Partner) procedente de SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) donde fue Director Inversiones, vehículos de inversión (FABS) y Desarrollo (activos de valor añadido) desde Febrero del 2013 (Cartera de Activos y vehículos de más de 5.000 M de €).

Entre 2004 y 2013, Andrés Benito fue Director General en varias compañías en el segmento Real Estate líderes en en el Sur de España tales como Myramar e Inm. Echeverría. Con anterioridad trabajó y se formo en el equipo Real Estate en Arthur Andersen en Madrid.

Andrés Benito es Ingeniero Superior del ICAI (Universidad Pontificia de Comillas) y tiene un MBA por el IESE. Adicionalmente ha participado como profesor en varios programas inmobiliarios, actualmente pertenece al claustro de profesores de la Universidad de Navarra impartiendo diferentes programas en el área de Finanzas.

Executive Directors



Guillermo Moreno

Guillermo Moreno se incorporó a Admara en Mayo de 2022 como Head of Asset Managment, tras una dilatada experiencia tanto en España como en otros mercados internacionales.

Previamente, estuvo a cargo del Departamento de Inversión y Asset Managment en Acciona Inmobiliaria, tanto en México como en la región de LATAM. Además de participar en múltiples operaciones inmobiliarias de diferentes sectores con fondos y promotoras, ha gestionado el desarrollo de diversas carteras de proyectos inmobiliarios en distintas fases de avance.

Guillermo es Arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid y posteriormente realizó el EMBA de IE Business School, en Madrid.



Inmaculada Cervantes

Inmaculada Cervantes se incorporó a Admara en Octubre de 2022 como Directora Financiera, tras su dilatada experiencia en el sector del Real Estate.

Ha desarrollado su carrera profesional en Inmobiliaria Echeverría, realizando funciones de dirección financiera y de gestión de activos y participando en las distintas etapas de desarrollo inmobiliario.

Inmaculada es Licenciada en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad de Málaga y posteriormente realizó el EMBA de ESIC business marketing school.



03. Inversión

Tesis de Inversión.

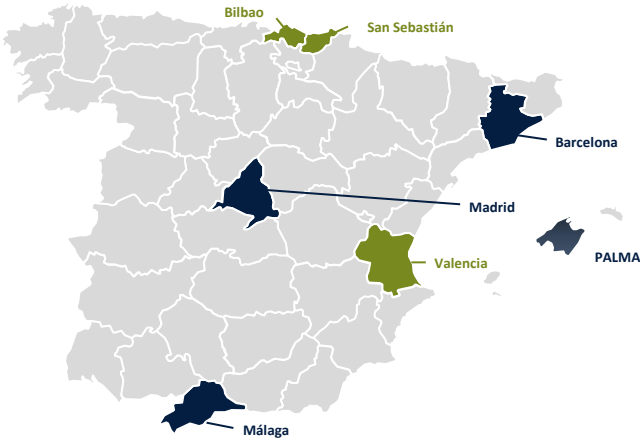
“Sector Residencial Prime en principales ciudades Españolas.

Las inversiones cuentan con lineamientos claramente definidos que darán prioridad a **España y al sector residencial**

Criterios para las Inversiones

Los criterios para las inversiones se basarán en los siguientes principios:

- 1. Crecimiento de población por encima de la creación de vivienda nueva (Que la población crezca por encima del número de viviendas construye).
- 2. Zonas prime donde posibles incrementos en precios de construcción y costes financieros tenga menos impacto debido a la menor sensibilidad en precios de venta.



Las ciudades objetivo se han dividido en 2 Tiers:

- **Tier 1:** Madrid, Málaga, Barcelona, Palma
- **Tier 2:** Valencia, Bilbao y San Sebastián

Tipología de Producto

La tipología de activo para desarrollar **vivienda nueva residencial** será la siguiente:

- 1. Rehabilitación de Edificios existente
- 2. Suelos finalistas
- 3. Zonas con precios de venta eleados

Precios	6.000 € – 10.000 € / m ²
Ubicaciones	Zonas metropolitanas ciudades grandes



04. Inversión

Términos y condiciones de Inversión

“Sector Residencial Prime en principales ciudades Españolas.

Capital por proyecto	A partir de 5 € m
Retorno Objetivo	20%
Plazo	Entre 3 y 5 años por proyecto
Apalancamiento	Se suele apalancar el 100% de la construcción y hasta un 50% de la adquisición dependiendo el caso
Moneda	EUR
Aportación Mínima	10% del capital de cada proyecto
Co-Inversión Be Grand - Admara	10% del capital
Comisión de administración y cascada	2% de comisión de estructuración Retorno Preferente 8%, Carry 20% Catch up & Split 20:80



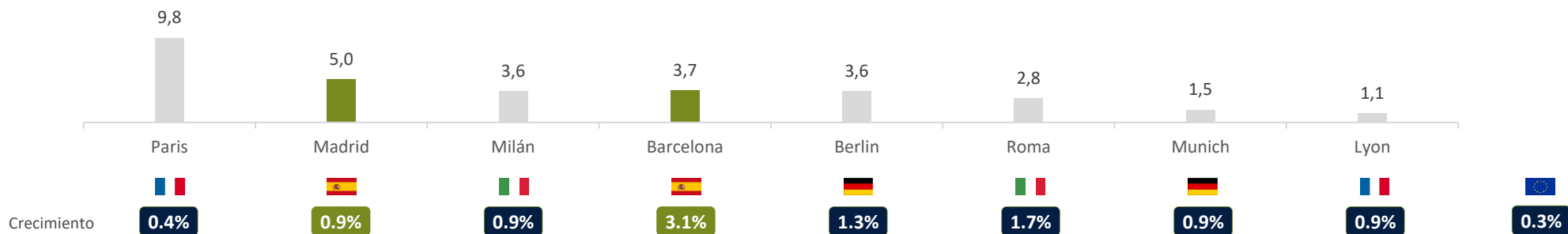
05. Análisis Macro_España

Crecimientos de Población

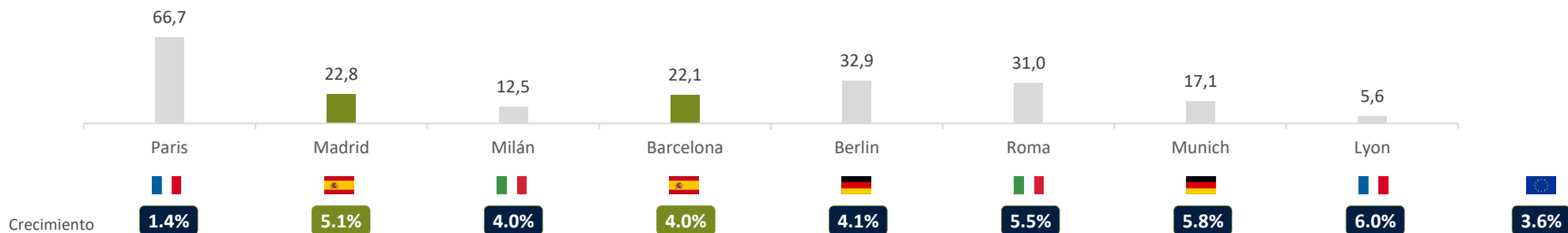
"Comparativa entre las principales ciudades Europeas."

Las principales **ciudades de España son de las más destacadas dentro de la Unión Europea** en términos de crecimientos poblacionales y turismo situándose por arriba de los promedios en ambos rubros

Número de Habitantes (millones)



Número de Noches en Establecimientos de Alojamiento (millones)



Nota: crecimiento promedio anual de 2015 a 2020.
Fuente: Eurostat, Datos para 2020

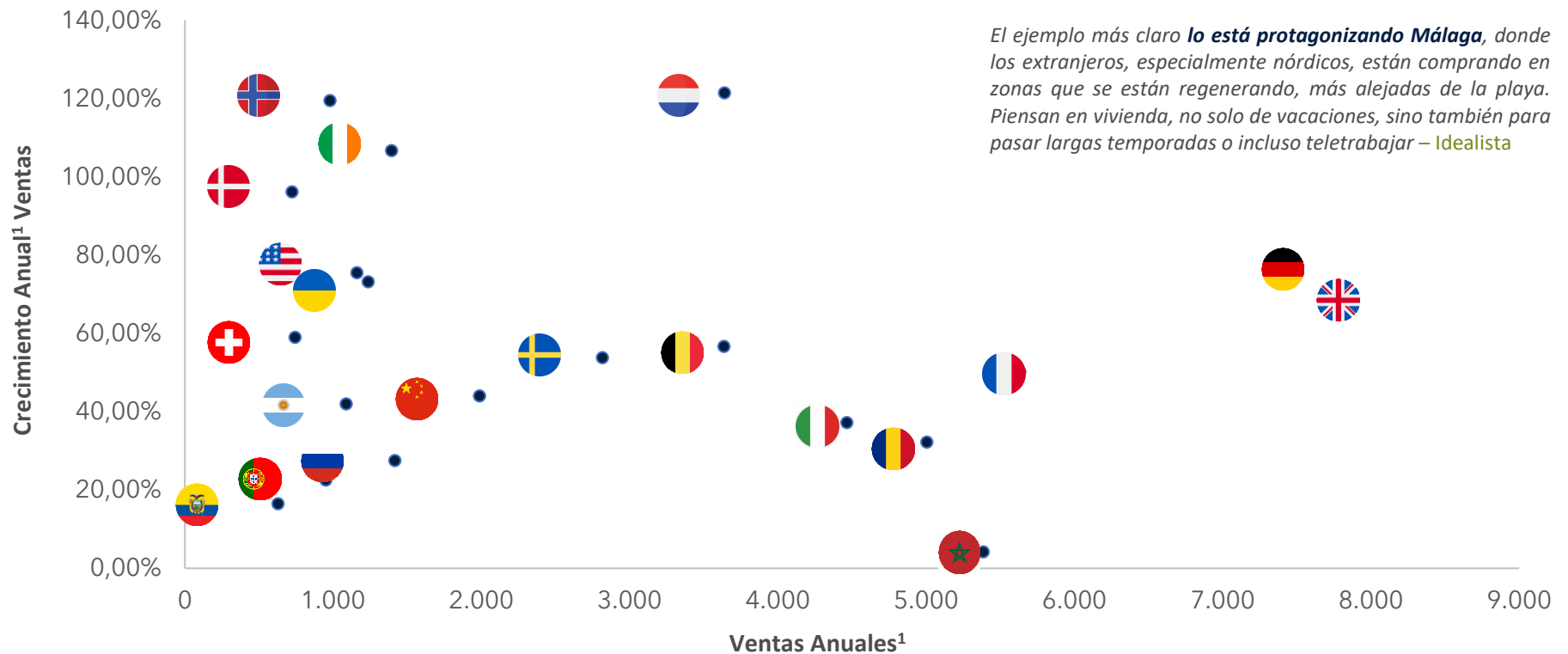


05. Análisis Macro_España

Inversión Extranjera en España

“Principales países que compran vivienda en España

Los **extranjeros han comprado vivienda en España en masa** tras el fin de la pandemia alcanzando récords históricos con un crecimiento anual medio de 52,8%



El ejemplo más claro **lo está protagonizando Málaga**, donde los extranjeros, especialmente nórdicos, están comprando en zonas que se están regenerando, más alejadas de la playa. Piensan en vivienda, no solo de vacaciones, sino también para pasar largas temporadas o incluso teletrabajar – **Idealista**



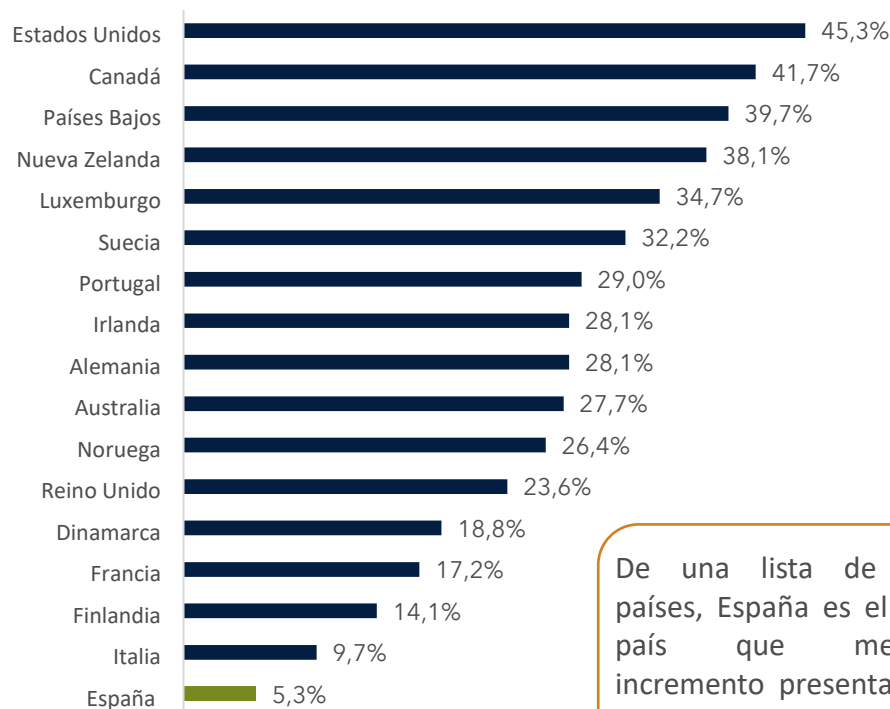
05. Análisis Macro_ España

Evolución de precios

“Aumento de precios en principales ciudades europeas.

Los precios del sector inmobiliario residencial de España han crecido, pero están aún muy lejos de alcanzar los crecimientos observados en otros países, sugiriendo que aun hay **recorrido en el precios a la alza en el país**

Cambios¹ en precios

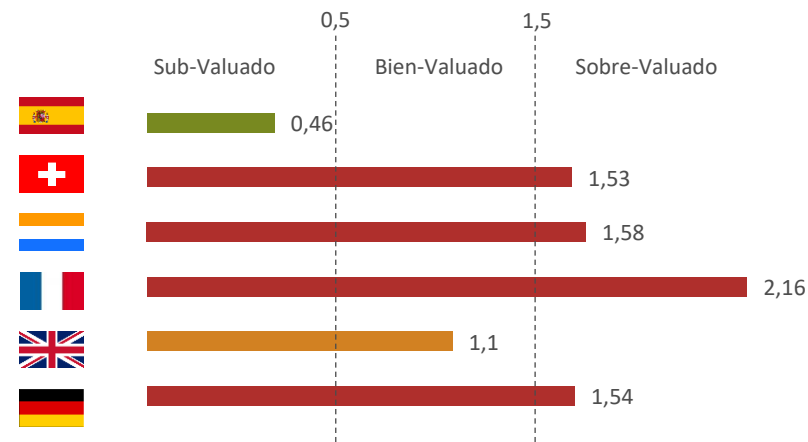


De una lista de 17 países, España es el 2^{do} país que menor incremento presenta en precios de vivienda

Comparativa Europea

han tenido crecimientos de más de 1.6x el crecimiento en por lo que existe todavía gran espacio para capturar la subida en España

De acuerdo a un ejercicio hecho por UBS en cuanto a las burbujas inmobiliarias, **España está subvaluado:**



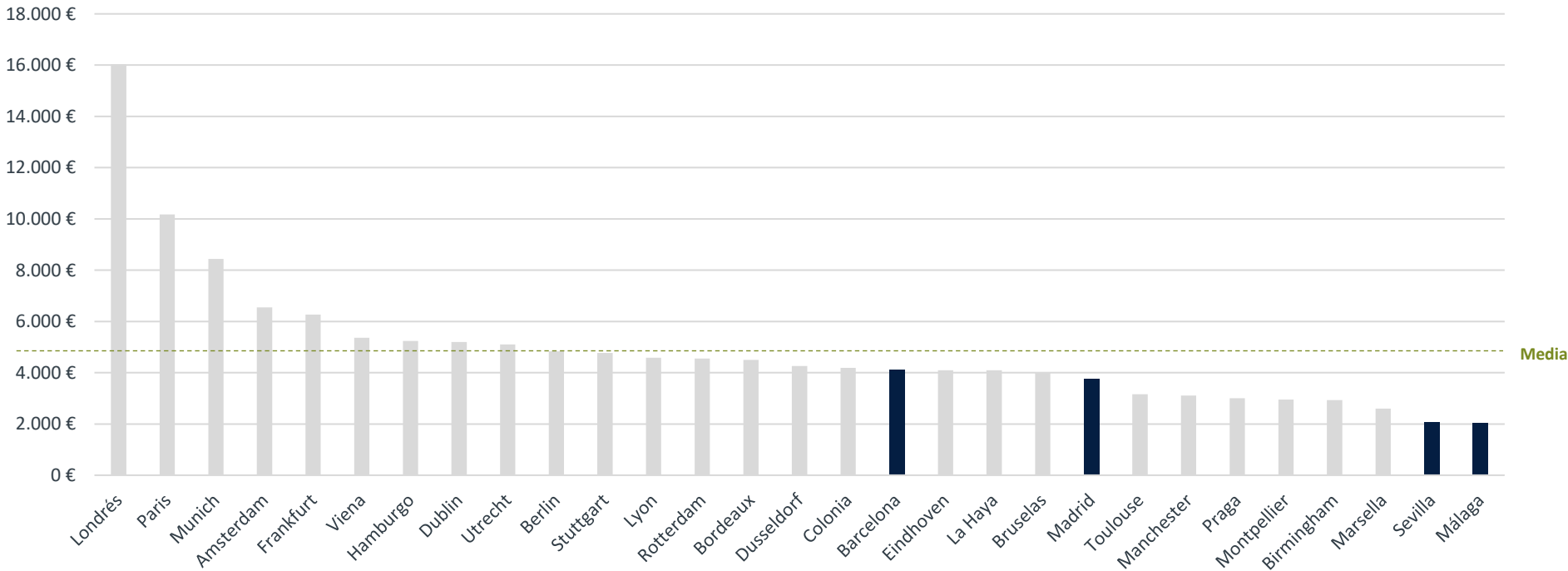
05. Análisis Macro_España

Precios de Venta

“Precio de venta medio en principals ciudades Europeas.

Las principales ciudades de España tienen **precios residenciales por m² de hasta un 25% menor** en comparación con las principales ciudades europeas, por lo que se podrá esperar un ajuste en precios a la alza

Precio residencial por m²



Fuente: Statista
Nota: Precios de departamentos



Otros indicadores

"Mercados inmobiliario Español. Indicadores"

Los hogares españoles presentan **indicadores de crédito más sólidos** que el comparativo de países desarrollados por lo cual se puede esperar que el mercado residencial continúe su tendencia



Países desarrollados
(promedio)

% de hogares con hipoteca

24.4%

29.6%

% de hipotecas con tasa variable

36.3%

45.4%

Valor de hipotecas entre ingreso
disponible de los hogares

63.8%

97.4%

Crédito / Depósitos de los hogares

57.0%

73.0%



Nos señala que España es menos sensible a cambios en las tasas de interés

Además, España como economía en su conjunto ha logrado bajar su deuda como porcentaje del

PIB:

167% en 2007 a 88% en 2021

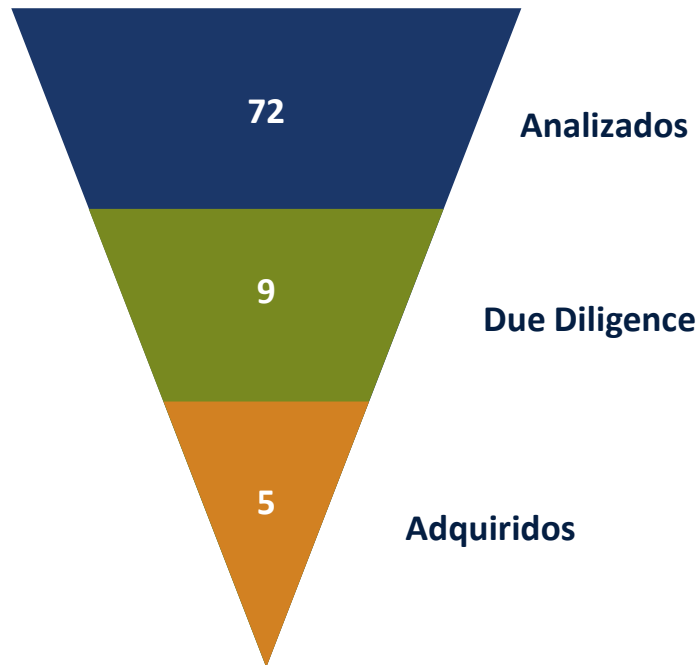


06. Metodología de Trabajo

Busqueda de activos inmobiliarios

"Focus in creating value – add strategies across all RE asset classes in Iberia"

Se han analizado un gran número de proyectos, lo cual ha permitido tener un profundo conocimiento del mercado y hacer una **selección minuciosa** de aquellos que presenten los mayores rendimientos con riesgos mitigados



Destino del capital aportado



La mayor parte del capital se destinará a la **adquisición del terreno**, ya que suele representar aproximadamente el 50% de las ventas. El resto para gastos que no sean financiados (la construcción se financia con un crédito puente).

Duración por proyecto



Cada proyecto tendrá una duración de entre 26 y 49 meses que se divide de la siguiente manera:

- Obtención licencias y permisos 6-15 meses
- Construcción 20-34 meses

Se constituye una sociedad **SPV para cada uno de los proyectos**, a la cual se adhieren como socios los distintos inversores que deseen participar



07. Nuestros Proyectos

Proyectos en ejecución

"Información"

Se han adquirido 6 proyectos **120 departamentos por más de 18,000 m² vendibles**

Ubicación		Salamanca¹	Puerta de Hierro	Málaga	Santa Engracia	El Viso²
		 Padilla 66 , Madrid	 Dr Guiu 57, Madrid	 Salvador Rueda 9, Málaga	 Santa Engracia 42 Madrid	 Dr Arce 13, Madrid
Modalidad		Rehabilitación	Nuevo	Rehabilitación	Rehabilitación	Nuevo
Plantas		5 sobre rasante y 3 sótanos	5 sobre rasante y 2 sótanos	3 máximo (5 edificios)	5 rehabilitación y 3 nuevas sobre rasante	5 sobre rasante y 2 sótanos
Departamentos		25	28	18	23 y 1 comercio	6
Superficie vendible (Por Departamento)		3.732 m ² (149 m ²)	2.813 m ² (100 m ²)	3.801 m ² (211 m ²)	3.967 m ² (168 m ²)	1.741 m ² (290 m ²)
Precio / Departamento (Precio / m ²)	€	€ 1.471.200 (€ 9.855)	€ 595.714 (€ 5.972)	€ 1.347.222 (€ 6.381)	€ 1.541.024 (€ 9.179)	€ 2.500.000 (€ 8.615)
Aparcamiento y Trasteros		37 y 11	34 y 28	20 y 17	22 y 21	12 y 6

Nota: (1) Fondado; (2) En negociación



Contact

Ginés Navarro
Partner

Andrés Benito
Partner

ADMARA CAPITAL (www.admaracapital.com)
Cardenal Marcelo Spínola 8, 28016, MADRID.



Cardenal Marcelo Spínola Business Park. LaFinca & Varde Portfolio

