

Barcelona, 8 de abril de 2025

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 del artículo 227 de La Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 03/2020 de BME MTF Equity, publica el resultado de la valoración anual de su cartera inmobiliaria, así como una hoja informativa sobre la Compañía. La información que sigue ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

El resultado de las valoraciones de la cartera inmobiliaria de ADVERO realizadas por firmas independientes a 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2023, conformaban la cartera de ADVERO 24 edificios con un total de 389 viviendas, 181 plazas de aparcamiento, 45 trasteros y 4 locales.

A lo largo del ejercicio 2024, la Compañía incorporó 4 edificios, con 76 viviendas, 72 plazas de aparcamiento y 9 trasteros.

A 31 de diciembre de 2024 conformaban la cartera de ADVERO 28 edificios de uso residencial, con un total de 465 viviendas, 253 plazas de aparcamiento, 54 trasteros y 4 locales comerciales, ubicados en las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y el arco metropolitano de Barcelona.

El valor de mercado de los inmuebles de ADVERO estimado por firmas independientes en la valoración a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 60,2 millones de euros.

La valoración a 31 de diciembre de 2024 se situó en 88,8 millones de euros, un incremento de 28,6 millones de euros entre ejercicios, equivalente al 47,5%.

Dicho crecimiento estuvo respaldado por tres factores. Por un lado, un incremento de valor del 11% de la cartera existente como combinación de a) el aumento 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 en el segmento de alquiler residencial en España.

Por otro lado, un crecimiento del 17% a través de las cuatro adquisiciones formalizadas durante el año, y finalmente, una generación de valor del 93% por la revalorización de dichas adquisiciones.

A cierre del ejercicio 2024 ADVERO había concluido inversiones por un coste de adquisición total de 54,9 millones de euros, con lo que la Compañía acumula una rentabilidad del 62% por el diferencial entre el coste de adquisición y el valor de su cartera.

Atentamente,

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

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.**

La tipología estándar de activos de ADVERO son edificios de viviendas que terminaron en los balances de las entidades financieras tras la crisis inmobiliaria de 2008, y que ADVERO adquiere para su gestión en régimen de alquiler de larga estancia a fin de facilitar un mayor equilibrio entre oferta y demanda.

NUESTRO MODELO

La compañía cuenta actualmente con **28 edificios en cartera, que suman un total de 465 viviendas**, ubicados en el primer cinturón de Barcelona y barrios de renta media de Madrid, Málaga y Córdoba. Mayoritariamente, ADVERO mantiene la plena propiedad sobre sus edificios, 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.

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.

Acciones emitidas
5.789.924

Precio cotización
12,20 €

Capitalización
70,7 M€

Código cotización
YADV

Mercado
BME Growth, España

NUESTROS HITOS

2017	● Constitución	0 viviendas
2018	● 6,6 M€ AC ¹ 4 Activos adquiridos	51 viviendas
2019	● 2,4 M€ AC ¹ 2 Activos adquiridos	93 viviendas
	● Inicio cotización en BME Growth (Nov '19)	
2020	● 6,8 M€ AC ¹ 2 Activos adquiridos	126 viviendas
2021	● 10,0 M€ AC ¹ 3 Activos adquiridos	173 viviendas
2022	● 6,5 M€ AC ¹ 11 Activos adquiridos	340 viviendas
2023	● 2 Activos adquiridos	389 viviendas
2024	● 16,5 M€ AC ¹ 4 Activos adquiridos	465 viviendas

1. Ampliación de capital

Indicadores de Valor



+62%

Revalorización de la cartera
vs precio de adquisición



+13%

Tasa Interna de Retorno
desde la primera ampliación
de capital en Feb '18



+20%

Incremento NAV/acción
desde Dic '23

Evolución 2024

Ingresos brutos vs 2023 Anualizados	3,2 M€ +21% €3,7m
EBITDA vs 2023 % Ingresos brutos	1.3 M€ +37% 41%
Beneficio neto (NIIF) ¹ vs 2023	17,5 M€ 567%
Flujo de caja (PGC) ^{2,3}	1,0 M€

1. Normas Internacionales de Información Financiera

2. Plan General Contable español

3. Flujo de caja = Resultado neto PGC + Depreciaciones y amortizaciones

4. NAV = GAV - deuda neta en Dic '24

Indicadores financieros

Capital invertido	54,9 M€
Valor bruto de los activos (GAV)	88,8 M€
Valor neto de los activos (NAV) ⁴	83,2 M€
NAV/Acción ⁵	12,85 €
Ratio endeudamiento (LTV) ⁶	7,3%
Retorno bruto ⁷	4,1%
Retorno neto de la inversión ⁸	5,0%

5. Ajustado por los warrants devengados a Dic '24

6. Deuda neta / GAV

7. Ingresos brutos anualizados / GAV

8. Ingresos netos anualizados / Total capital invertido

¿POR QUÉ ADVERO?

- Si bien ADVERO comparte un perfil de riesgo similar al de los bonos gubernamentales, históricamente ha generado una rentabilidad total para el accionista (TIR hasta la fecha) del 13%, una alternativa atractiva frente a éstos.
- ADVERO ha venido distribuyendo el 100% de su resultado neto como dividendo, a pesar de la obligación de distribuir al menos el 80%.
- La continua optimización operativa de ADVERO otorga a la compañía altos niveles de ocupación (98%) y bajas tasas de morosidad (<1 %) con alquileres de mercado.

¿POR QUÉ ESPAÑA?

- España a la cabeza del crecimiento en Europa:** El PIB en España creció un 3,2% en 2024, cuatro veces más que la media europea.
- Cobertura frente a la inflación:** Las tasas de inflación, tradicionalmente más altas en España que en el resto de la zona euro, están cubiertas en ADVERO por la correlación entre inflación, salarios y alquileres, lo que se traduce en retornos nominales y reales más altos en comparación con los países de inflación más baja.
- Desequilibrio salarial:** El desequilibrio salarial de España en comparación con la zona euro, como resultado de la crisis de 2008 y 2020, debería corregirse en los próximos años,, trasladándose al poder adquisitivo y, por tanto, al alquiler.
- Brecha en el alquiler:** El porcentaje en España de viviendas en alquiler (25%) sigue por debajo del de otros países de la UE (Alemania, 50%; Francia y Suecia, 36%; Irlanda e Italia, 29%).
- Accesibilidad a vivienda:** España necesita actualmente 3,5 millones de nuevas viviendas de alquiler asequible para paliar el problema de accesibilidad, garantizando que la tasa de esfuerzo de los hogares no supere el límite del 30%².

Indicadores de gestión

28

Edificios

465

Viviendas

98%

Ocupación

0,112 M€

Coste adquisición¹
medio por vivienda

2.101 €/m²

Coste adquisición²
medio por m²

661 €

Alquiler mensual
medio por vivienda

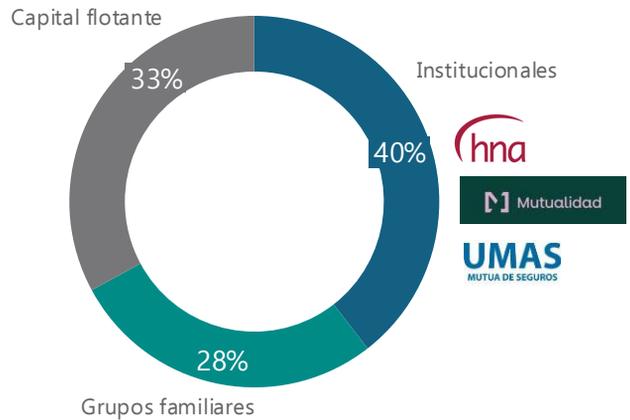
10,66 €/m²

Alquiler mensual
medio por m²

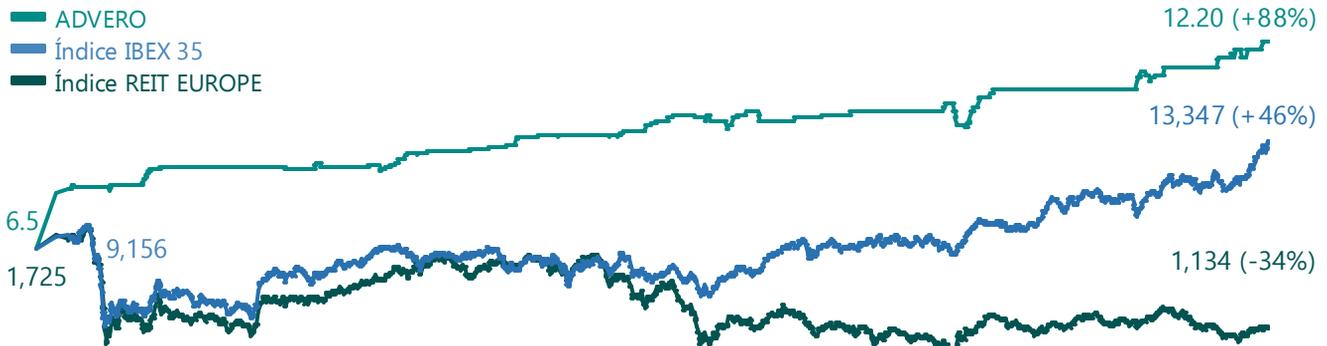
1. Incluye el coste de adquisiciones de plazas de aparcamiento y trasteros vinculados
2. Fuente: Atlas RE. Tasa de esfuerzo: Porcentaje de ingresos por vivienda destinados al alquiler

Estructura accionarial

El 81% de la base accionarial está representada en el consejo de administración



Comparativa de la cotización de ADVERO y los índices REIT EUROPE e IBEX 35



Nov '19 (inicio cotización ADVERO)

Feb '25

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

Gestor y Consejero

Adequita Capital Limited
123 New Bond Street
W1S 1EJ London, UK
www.adequita.co.uk

Contacto

investor.relations@adveroproperties.com
Edmund Heaney
edmund.heaney@adequita.co.uk
Tel. +44 (0)20 7399 9928