

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 2008, 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 25 edificios en cartera, que suman un total de 402 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.

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 e incluso a **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.

**Capital (nº acciones)**  
4.217.061<sup>(1)</sup>  
**Cotización**  
10,90 €  
**Capitalización**  
46 M€  
**Código cotización**  
YADV  
**Mercado**  
BME Growth, España

Ingresos Anualizados <sup>2</sup>	€3,0m
Ingresos 2023	€2,6m
<i>vs 2022</i>	+44%
EBITDA 2023	€1,0m
<i>vs EBITDA 2022</i>	+42%
<i>% Ingresos 2023</i>	36%
Resultado Neto 2023	NIIF €2,6m
<i>Rdo. Neto 2022 NIIF<sup>3</sup></i>	€6,7m
Resultado Neto 2023	PGC €0,2m
<i>Rdo. Neto 2022 PGC<sup>4</sup></i>	€0,15m
FCO 2023 <sup>(5)</sup>	€0,7m

- Más 826,615 de *warrants* devengados
- Ingresos anualizados de la cartera actual
- Normas Internacionales de Información Financiera
- Plan General Contable Español
- Flujo de Caja Operativo = Resultado PGC+ Amortizaciones

Inversión total	€45,3m
Valor bruto activos (GAV)	€62,1m
Revalorización cartera	+37%
Valor neto activos (NAV) <sup>6</sup>	€50,1m
NAV/acción <sup>7</sup>	€10,8
Ratio endeudamiento <sup>8</sup>	22%
<i>Yield Bruto<sup>9</sup></i>	4,9%
<i>Yield Neto s/inversión<sup>10</sup></i>	5,2%

- NAV = GAV – deuda neta
- Ajustado por *warrants* devengados
- LTV: deuda neta / GAV
- Ingresos anualizados / GAV
- Ingresos netos anualizados / Inversión Total

## INDICADORES DE VALOR



**+37%**

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 '23



**+9%**

Revalorización de la **acción** en 2023



**+68%**

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.
- Vehículo de alta eficiencia fiscal (sin impuesto de sociedades y 95% descuento sobre el IPT en adquisición de activos) y obligación de distribuir un mínimo del 80% de su resultado neto vía dividendo.
- La continua optimización operativa en ADVERO otorga a la compañía altos niveles de ocupación (97%), 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 el 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%).
- La dificultad por acceder a financiación ha provocado un cambio cultural en España, que necesita actualmente 1,8 millones de viviendas en alquiler<sup>5</sup>, por una demanda creciente que presiona los precios de alquiler al alza.

## BASE ACCIONARIAL

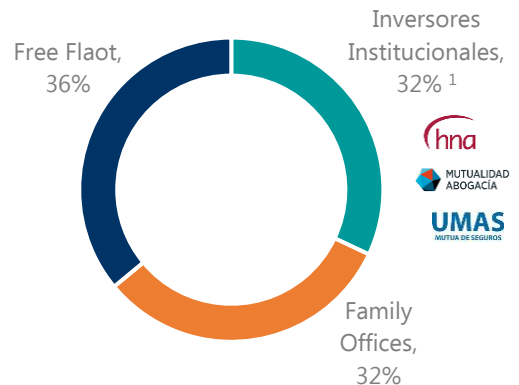
2022 marcó un punto de inflexión para ADVERO ya que la compañía incorporó a sus primeros inversores institucionales: la Mutualidad de Arquitectos (HNA) y la Mutualidad General de la Abogacía, que se convirtieron en los principales accionistas, con una participación conjunta del 31%.

## KPI de gestión de la cartera

Edificios	25
Viviendas	402
Promedio de compra <sup>1</sup>	€2.101/m <sup>2</sup>
Promedio de compra <sup>1</sup>	€112.480/vivienda
Ratio de ocupación <sup>2</sup>	98%
Alquiler medio	€11,0/m <sup>2</sup> /mes
Tamaño medio	54 m <sup>2</sup>
Alquiler medio	€611/mes/viv
Barcelona y Madrid	€645/mes/viv
Málaga y Córdoba	€506/mes/viv
Tasa de esfuerzo <sup>3</sup>	ADVERO: c.35%
	Media España <sup>4</sup> : 40%

1. €/m<sup>2</sup> y €/vivienda incluye el coste de adquisición de las plazas de aparcamiento y trastero relacionadas
2. Tasa de ocupación de los activos en explotación en 2023
3. Calculado como % del salario disponible destinado al alquiler
4. Fuente: Fotocasa
5. Fuente: Atlas RE

## Estructura accionarial



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