

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 arco metropolitano 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.

## Indicadores de valor



**+62%**

**Revalorización de la cartera**  
Precio de adquisición vs GAV



**+13%**

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



**+19%**

**Revalorización acción**  
Últimos 12 meses

## Resultados 2024

Ingresos brutos vs 2023 Anualizados	<b>3,2 M€</b> +21% €3,7m
EBITDA vs 2023 % Ingresos brutos	<b>1,3 M€</b> +37% 41%
Beneficio neto (NIIF) <sup>1</sup> vs 2023	<b>17,5 M€</b> 567%
Flujo de caja (PGC) <sup>2,3</sup>	<b>1,0 M€</b>

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

## RETORNOS PARA EL ACCIONISTA

	Precio Ampliación	Retorno Interanual	GAV
2017	Constitución		
2018	5,00	+14%	8,1M
2019	6,50	+12%	16,7M
2020	8,50	+9%	23,2M
2021	9,00	+11%	30,6M
2022	9,50	+11%	53,1M
2023			60,2M
2024	10,50	+27%	88,8M

## Indicadores financieros

Valor bruto de los activos (GAV) vs 2023 Incremento orgánico (sin adquisiciones)	<b>88,8 M€</b> +47% +11%
Valor neto de los activos (NAV) <sup>4</sup>	<b>83,2 M€</b>
NAV/Acción <sup>5</sup> vs ampliación capital Oct '24	<b>12,95 €</b> +20%
Ratio endeudamiento (LTV) <sup>6</sup>	<b>7,3%</b>
Retorno bruto <sup>7</sup>	<b>4,1%</b>
Retorno neto de la inversión <sup>8</sup>	<b>5,0%</b>

5. Ajustado por warrants devengados a Dic '24

6. Deuda neta / GAV

7. Ingresos brutos anualizados / GAV

8. Ingresos netos anualizados / Total capital invertido

**Acciones emitidas**  
5.789.924

**Cotización**  
13,30 €

**Capitalización**  
77,0 M€

**Código cotización**  
YADV

**Mercado**  
BME Growth, España

## ¿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 (97%) 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 de renta media para paliar el problema de accesibilidad, garantizando que la tasa de esfuerzo de los hogares no supere el límite del 30%<sup>2</sup>.

**28**  
Edificios

**465**  
Viviendas

**97%**  
Ocupación

**0,112 M€**  
Coste adquisición<sup>1</sup>  
medio por vivienda

**2.101 €/m<sup>2</sup>**  
Coste adquisición<sup>2</sup>  
medio por m<sup>2</sup>

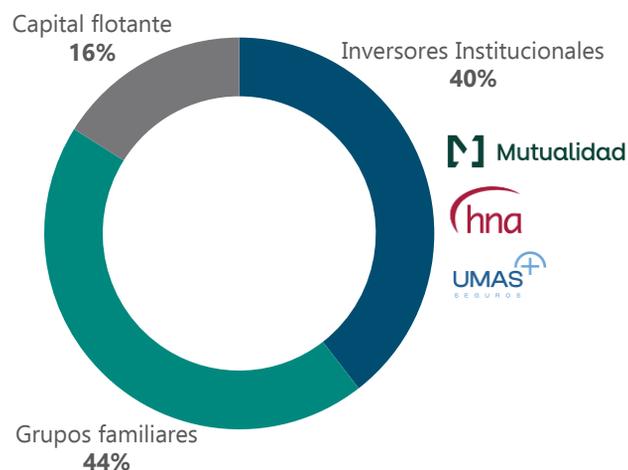
**661 €**  
Alquiler mensual  
medio por vivienda

**10,66 €/m<sup>2</sup>**  
Alquiler mensual  
medio por m<sup>2</sup>

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

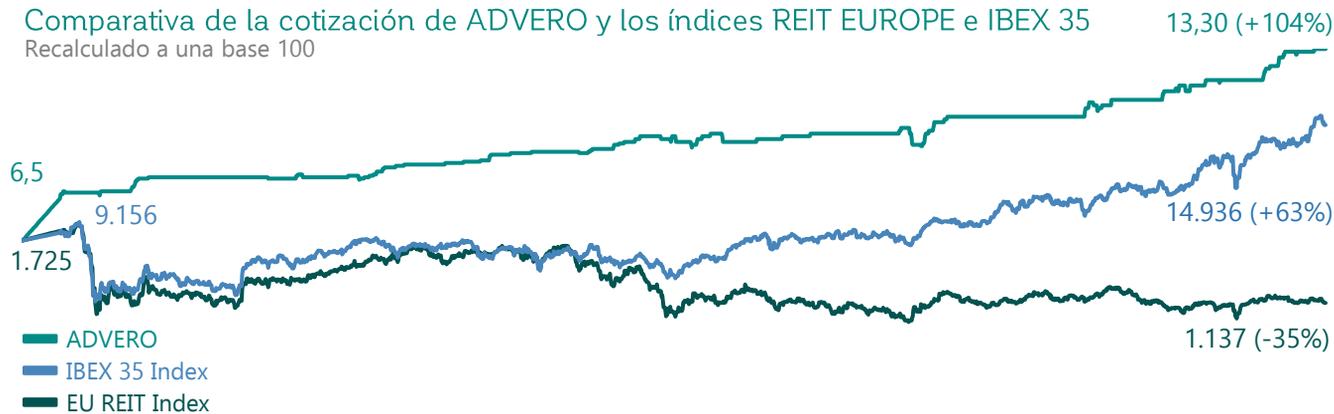
## Estructura accionarial

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

Recalculado a una base 100



Nov '19 (inicio cotización ADVERO)

Agosto '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