

Barcelona, 30 de abril de 2026

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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 2025, de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2024, conformaban la cartera de ADVERO 28 edificios con un total de 465 viviendas, 253 plazas de aparcamiento, 54 trasteros y 4 locales. El valor de mercado de los inmuebles de ADVERO estimado por firmas independientes en la valoración a 31 de diciembre de 2024 ascendió a 88,8 millones de euros.

A lo largo del ejercicio 2025, la Compañía incorporó 1 edificio, con 10 viviendas.

A 31 de diciembre de 2025 conformaban la cartera de ADVERO 29 edificios de uso residencial, con un total de 475 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. La valoración a 31 de diciembre de 2025 se situó en 96,3 millones de euros, un incremento de 7,5 millones de euros entre ejercicios, equivalente al 8,5%.

Dicho crecimiento estuvo respaldado por tres factores. Por un lado, un incremento de valor del 6,8% 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 1,5% a través de la adquisición formalizada durante el año, y finalmente, una generación de valor del 0,3% por la revalorización de dichas adquisiciones.

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 **31 edificios en cartera, que suman un total de 529 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



+11,3%

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



+10,7%

Revalorización acción
Últimos 12 meses

Resultados 2025

Ingresos brutos vs 2024	3,9 M€ +22%
EBITDA vs 2024 % Ingresos brutos	1,7 M€ +32% 44%
Beneficio neto (NIIF) ³	7,6 M€
Flujo de caja (PGC) ^{4,5}	1,4 M€

1. Retorno Simple debido a que la inversión se realizó en diciembre de 2025
2. Incluye adquisiciones de 1T 2026
3. Normas Internacionales de Información Financiera
4. Plan General Contable español
5. Flujo de caja = Resultado neto PGC + Depreciaciones y amortizaciones
6. NAV = GAV - deuda neta en Dic '25

Indicadores financieros 1T 2026

Valor bruto de los activos (GAV) vs 2024 Incremento orgánico (sin adquisiciones)	110,1 M€ +24,0% +6,8%
Valor neto de los activos (NAV) ⁶	105,2 M€
NAV/Acción ⁷ vs ampliación capital Dic '25	13,68 € +9,5%
Ratio endeudamiento (LTV) ⁸	5,0%
Retorno bruto ⁹	4,1%
Retorno neto de la inversión ¹⁰	5,1%

7. Ajustado por warrants devengados a Dic '25
8. Deuda neta / GAV
9. Ingresos brutos anualizados / GAV
10. Ingresos netos anualizados / Total capital invertido

Acciones emitidas	6.908.633
Cotización	13,40 €
Capitalización	92,6 M€
Código cotización	YADV
Mercado	BME Growth, España

RETORNOS PARA EL ACCIONISTA

	Precio Ampliación	Retorno Interanual	GAV
2017 ●	Constitución		
2018 ●	5,00	+12,7%	8,1M
2019 ●	6,50	+11,2%	16,7M
2020 ●	8,50	+8,0%	23,2M
2021 ●	9,00	+9,6%	30,6M
2022 ●	9,50	+9,0%	53,1M
2023 ●			60,2M
2024 ●	10,50	+15,8%	88,8M
2025 ●	12,50	+18,3%¹	110,1M ²

¿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 11,3%, 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 2,9% en 2025 y 3,2% en 2024, casi 3 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 1,6 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%.²

Indicadores de gestión

31

Edificios

529

Viviendas

98%

Ocupación

0,128 M€

Coste adquisición¹
medio por vivienda

2.050 €/m²

Coste adquisición
medio por m¹

698 €

Alquiler mensual
medio por vivienda

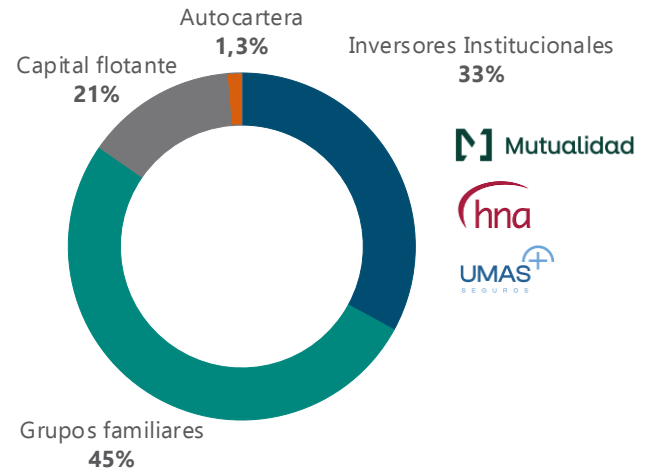
11,15 €/m²

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

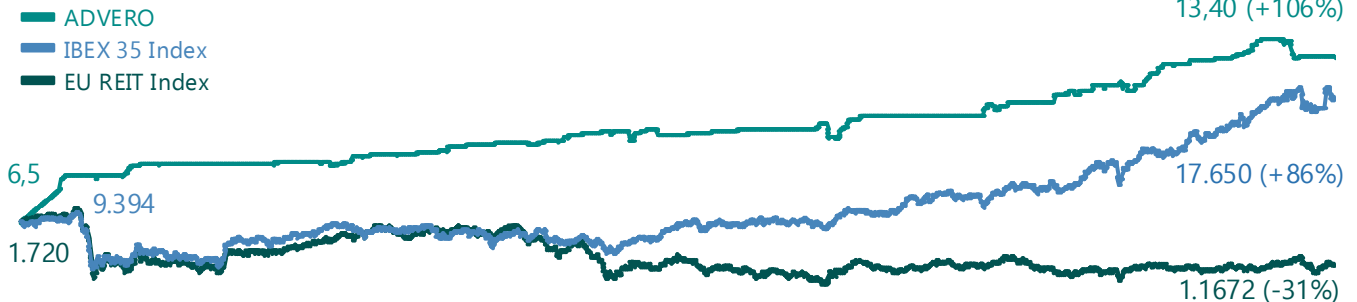
Estructura accionarial

El 69% 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)

Abril '26

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