

Barcelona, 4 de junio 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, remite la Memoria Anual del ejercicio 2025, que recoge, entre otros, la información financiera auditada de cierre del ejercicio publicada el 29 de abril de 2026. Este documento ha sido elaborado bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores y puede consultarse en la página web de la Compañía: www.adveroproperties.com

Atentamente,

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

Informe Anual 2025



Comprometidos con la vivienda de alquiler de renta media

ADVERO
PROPERTIES SOCIMI

Página intencionadamente en blanco



Sobre este informe

Bienvenidos al Informe Anual 2025 de ADVERO Properties SOCIMI. En este documento exponemos la historia y los valores de la compañía, así como los avances logrados por ADVERO durante el último año. Describimos la estrategia de la compañía en el ámbito de la vivienda en alquiler residencial de renta media y presentamos los resultados financieros correspondientes a 2025.

Este informe está disponible en la página web de ADVERO: **www.adveroproperties.com**

Cualquier pregunta o comentario sobre este informe, así como solicitudes de copias físicas, pueden remitirse a:
investor.relations@adveroproperties.com

Todas las copias en papel se imprimirán en papel 100 % reciclado.



Índice

- 06 | Carta del Presidente
- 07 | 1. ADVERO en breve
- 11 | 2. Hitos destacados en 2025
- 15 | 3. Cartera de activos
- 21 | 4. Indicadores de valor
- 27 | 5. Resultados financieros
- 35 | 6. Capital social y Gobierno corporativo
- 40 | 7. Mercado residencial en España
- 44 | 8. Hechos relevantes tras el cierre del ejercicio







Estimados accionistas y residentes,

Es un placer presentarles este Informe Anual, en el que recogemos los acontecimientos más relevantes de 2025 y del primer trimestre de 2026 para ADVERO, un año en el que la compañía ha alcanzado nuevos hitos operativos y estratégicos.

El enfoque exclusivo de ADVERO en vivienda de alquiler de renta media en España volvió a demostrar su éxito un año más. Aunque iniciamos 2025 con la voluntad de impulsar la consolidación del mercado de alquiler de renta media en España mediante la integración de una compañía complementaria, la alternativa de llevar a cabo la adquisición de activos con mayor potencial de generación de valor llevó al consejo de administración a priorizar la rentabilidad para nuestros accionistas. En consecuencia, ADVERO continuó con su plan de crecimiento y completó a final de año una ampliación de capital de 14 millones de euros.

Cerramos 2025 con una cartera de 475 viviendas en 29 edificios en las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y el arco metropolitano de Barcelona. La compañía incrementó los ingresos totales un 24%, hasta los 3,9 millones de euros, y registró un beneficio neto de 7,7 millones de euros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, principalmente por la mejora continua de las operaciones y la revalorización de su cartera inmobiliaria.

Este impulso positivo ha continuado tras finales de año. En el primer trimestre de 2026, ADVERO ha incorporado dos nuevos edificios residenciales en Madrid, que suman 54 viviendas adicionales, elevando el valor bruto de los activos de la cartera a 110 millones de euros.

Unas rentas mensuales medias de 693 euros permitieron mantener un nivel de ocupación del 98% en toda la cartera y unas pérdidas por impagos inferiores al 1%. Adicionalmente, el tamaño estándar de las viviendas de ADVERO, de 62 m² y de 1 a 2 dormitorios, situó la rotación contractual en el 20% en 2025, en línea con ejercicios anteriores, lo que facilita una periódica alineación de las rentas con las circunstancias de cada zona en la que opera la compañía.

Tras un año de avances significativos, las cifras hablan por sí solas. El beneficio neto creció un 79%, hasta los 0,66 millones de euros, conforme al Plan General de Contabilidad español, marco que rige nuestra política de dividendos, complementado con una revalorización del 21% de la cotización a lo largo de 2025 y un retorno interanual desde el inicio de actividad en 2018 del 15%.

Los cimientos que hemos construido a lo largo de estos ocho años nos dan auténtica confianza de cara al futuro. Los elevados niveles de ocupación de toda la cartera y un enfoque disciplinado en control de costes han posibilitado una constante creación de valor para el accionista, por la combinación de crecimiento orgánico y nuevas adquisiciones.

El entorno externo sigue reforzando la razón de ser de ADVERO. La escasez persistente de vivienda en alquiler de renta media en España no ha variado y no hay elementos que apunten a una corrección de esta situación.

En el plano regulatorio, mantenemos la atención, pero no la preocupación. Navegar la complejidad regulatoria forma ya parte de nuestro ADN operativo, y nuestra trayectoria demuestra capacidad para seguir avanzando con éxito y sentido común a través de la incertidumbre.

Nuestro propósito se mantiene inalterable. ADVERO se constituyó para proporcionar vivienda en alquiler de renta media en España. Ese es el compromiso que guía las decisiones del consejo de administración que represento y motiva a nuestro equipo.

Gracias por su apoyo, como accionista y/o residente, que nos permite seguir avanzando en esta misión.

PAU CORBERA
Presidente

Abril de 2026

1.

ADVERO en breve



QUIÉNES SOMOS

Somos una de las compañías de inversión inmobiliaria residencial de mayor crecimiento en España, con una cartera de 29 edificios y 475 viviendas distribuidas en cuatro áreas estratégicas de España. ADVERO cotiza en BME Growth desde noviembre de 2019.

NUESTRA MISIÓN

La misión esencial de ADVERO es facilitar la incorporación de viviendas de calidad al mercado de alquiler residencial de renta media en España, dando respuesta tanto a la importante escasez estructural de oferta como a la creciente demanda de este segmento.

Para ello, ADVERO adquiere edificios residenciales, principalmente en manos de inversores institucionales. Esto permite generar valor en el momento de la compra, complementado sucesivamente con la optimización operativa de la cartera y la fortaleza del sector del alquiler residencial. A través de una rigurosa selección de activos, una gestión activa del patrimonio y un enfoque disciplinado en la asignación de capital, ADVERO ha garantizado de forma consistente activos estabilizados y generadores de rentas que proporcionan a sus inversores rentabilidades visibles y a largo plazo.

NUESTRO PROPÓSITO

Ser un actor líder y activo en el desarrollo de un sector residencial en alquiler sostenible y gestionado profesionalmente en España, proporcionando al mismo tiempo vivienda de calidad y asequible a la población de renta media.

Lanzamiento de
operaciones

2018

Edificios

29

Viviendas

475



Pilares estratégicos de ADVERO

ADVERO se erigen como un actor en el cambio social y económico que vive España, del régimen de propiedad al de alquiler, ofreciendo soluciones habitacionales de calidad a la población de renta media y, a la vez, generando rentabilidades sostenibles a largo plazo para sus accionistas a través de sus pilares estratégicos de inversión.

01

Activos residenciales de calidad

ADVERO se enfoca en la adquisición de activos exclusivamente de uso residencial, priorizando inmuebles con una antigüedad no superior a 15 años y con acabados de calidad. ADVERO prioriza la incorporación al mercado de activos que, de otro modo, estarían infrutilizados o no disponibles para alquiler a largo plazo.

02

Periferia de las grandes ciudades

Por el segmento de población al que se dirige ADVERO, la compañía se especializa en la gestión de activos situados en barrios de renta media de las principales capitales españolas o en sus áreas periféricas.

03

Acceso a la vivienda

ADVERO busca ofrecer una solución a las familias de renta media, que afrontan una mayor dificultad para obtener financiación destinada a la adquisición de vivienda. Este segmento de la población es el que está detrás del cambio estructural en cuanto a la propiedad de la vivienda en España.

04

Edificios completos

ADVERO da prioridad a la adquisición de edificios completos para favorecer la creación de comunidades cohesionadas y optimizar la gestión de los inmuebles, controlar el proceso de toma de decisiones y lograr economías de escala que maximicen la eficiencia.



Resumen de la cartera¹



96,4 M€

Valor bruto de los activos
(GAV)



3,9 M€

Renta bruta (anualizada)



21.852 m²

Superficie bruta
alquilable



475

Viviendas



Área de Barcelona	11 Edificios	227 Viviendas	51,9M€ GAV	2,0M€ GRI
Madrid	9 Edificios	110 Viviendas	23,0M€ GAV	1,0M€ GRI
Málaga	3 Edificios	48 Viviendas	9,0M€ GAV	0,4M€ GRI
Córdoba	6 Edificios	90 Viviendas	12,5M€ GAV	0,6M€ GRI

¹ A 31 de diciembre de 2025

2.

Hitos destacados en 2025



Hechos destacados del último ejercicio

Durante el último ejercicio, ADVERO ha seguido priorizando la creación de valor mediante su estrategia contrastada de identificar los mejores activos para integrarlos en su cartera residencial de renta media frente a otras alternativas de crecimiento, lo que, en 2025, se tradujo en los hitos que se presentan a continuación.



+1 edificios

Una adquisición estratégica en el distrito madrileño de Tetuán



+10 viviendas

Incorporación del edificio Esperanza Sánchez Carrascosa con plena ocupación



+9% del GAV¹ total

Gracias a la creación de valor tanto de los activos existentes como de las nuevas adquisiciones



+15% de TIR

Desde su inicio de actividad en febrero de 2018



+24 % de la renta bruta total

Los ingresos totales pasaron de 3,1 a 3,9 millones de euros, con un crecimiento adicional ya contratado para 2026



7,6M€ de resultado neto NIIF²

Y de 0,66 millones de euros en PGC², lo que garantiza otro año de distribución de dividendos



+21% en la cotización

De 11,80 euros al cierre de 2024 a 14,30 euros al cierre de 2025



Baja palanca financiera

Reducción del LTV³ neto del 7% en 2024 al 0 % en 2025 tras la ampliación de capital de fin de año

¹ GAV: Valor Bruto de los Activos

² NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera; PGC: Plan General de Contabilidad de España

³ LTV: Loan to value. Ratio deuda/GAV

Cronología del año 2025

Nuestros logros

Complemento de la remuneración al accionista mediante plan de recompra de acciones

Optimización de rentas en la cartera

7.ª ampliación de capital suscrita con éxito

Adquisición de activos *Octubre 2025*



ADVERO formalizó la adquisición de un pequeño activo en el corazón de Madrid, en el barrio de Tetuán. El edificio fue comprado con una ocupación del 100%.

Resultados de fin de año *Diciembre 2025*



ADVERO cerró el año con un GAV de 96,4 millones de euros, un valor total ajustado por acción de 13,2 euros y 16,5 millones de euros en efectivo para futuras adquisiciones en 2026.

Recompra de acciones *Mayo de 2025*



ADVERO realizó una recompra de acciones por valor de 0,9 millones de euros, destinada a complementar el dividendo recibido por los accionistas.

Ampliación de Capital *Diciembre 2025*



ADVERO formalizó una ampliación de capital de 14,0 millones de euros a un precio de 12,50 euros por acción. El capital recaudado se está utilizando para financiar nuevas adquisiciones de edificios.

2025

Esperanza Sánchez Carrascosa - Madrid

Construido en 2002, el edificio cuenta con 10 viviendas distribuidas en cinco plantas, todas ellas con suelos de madera, cocinas totalmente equipadas y cómodo acceso por ascensor. Las viviendas ofrecen espacios habitables modernos y confortables, idóneos para profesionales urbanos.

Situado en el distrito madrileño de Tetuán, una zona dinámica. El barrio ofrece fácil acceso al transporte público, mercados locales, colegios y centros sanitarios. Tetuán también dispone de espacios culturales y de ocio, fomentando un entorno dinámico.



33 m²

Superficie media de la vivienda



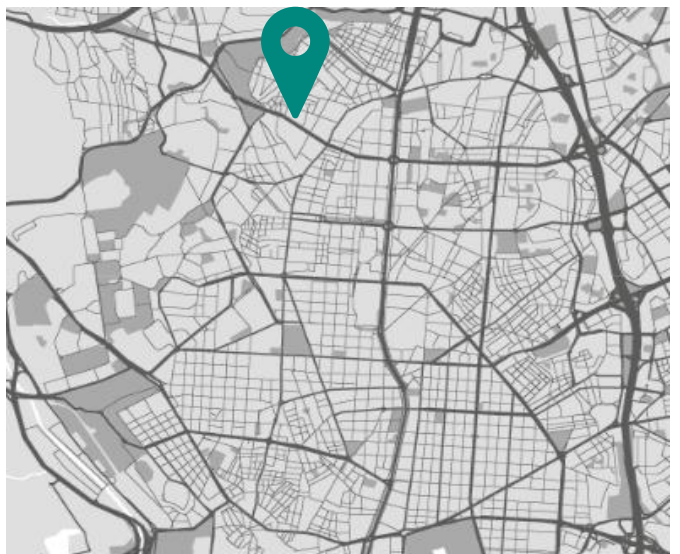
100 %

Tasa de ocupación¹



691 €

Renta media



¹ En la fecha de adquisición Oct-25

3.

Cartera de activos



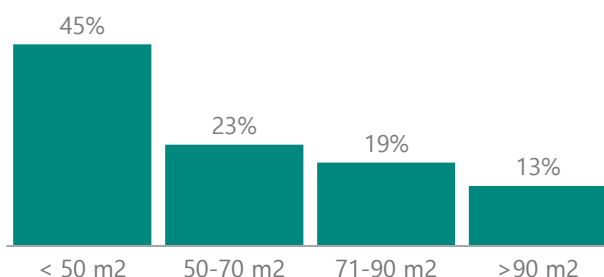
Perfil de la cartera de ADVERO



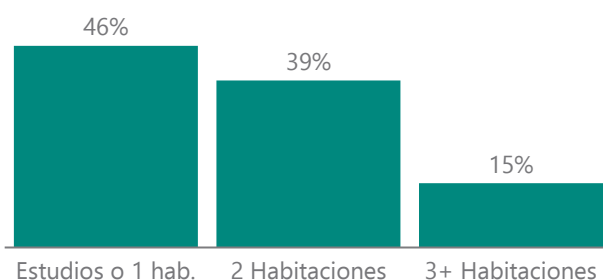
ADVERO está estratégicamente posicionada para atender la fuerte demanda de alquiler con una cartera compuesta principalmente por estudios y viviendas de un dormitorio, complementada con unidades de dos y tres dormitorios. Esta combinación equilibrada responde tanto a la escasez de oferta del mercado como a las preferencias de los residentes, lo que permite a la compañía mantener altos niveles de ocupación, reducir los plazos de comercialización y ajustar las condiciones de los contratos a las circunstancias actuales del mercado, sin renunciar a unas prácticas de alquiler socialmente responsables.

Con una permanencia media de los residentes en torno a tres años hasta la fecha, y con un 70% de los contratos en o por encima de ese umbral, ADVERO está bien situada para alinear estratégicamente las revisiones de renta con las tendencias actuales del mercado, manteniendo a la vez su compromiso con una gestión socialmente consciente y responsable.

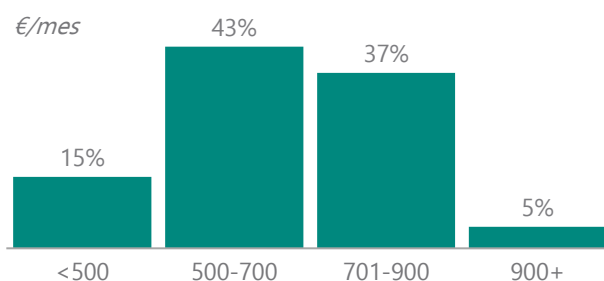
Distribución por tamaño de las viviendas



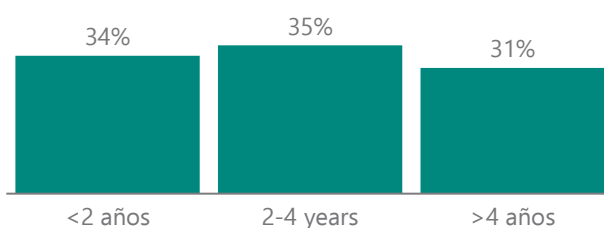
Distribución por número de habitaciones



Distribución por renta del contrato



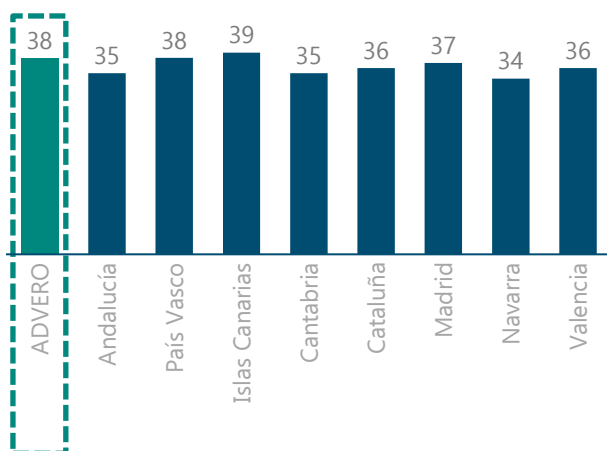
Distribución por permanencia del residente



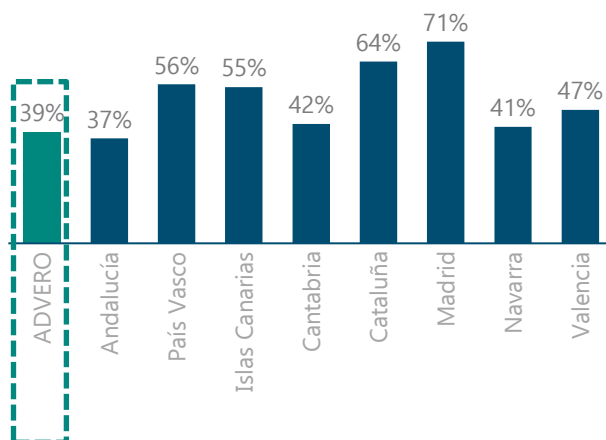
Perfil de los residentes de ADVERO

Edad media

vs. media de arrendatarios en diferentes zonas



Tasa de esfuerzo



23.420 €

Ingresos medios de los arrendatarios contractuales

4,16

WAULT²

El perfil de los residentes de ADVERO refleja el sólido posicionamiento de la compañía en el mercado del alquiler, atrayendo a arrendatarios jóvenes con una edad media de 38 años, ligeramente superior a la media de las principales regiones españolas. Con unos ingresos medios por arrendatario de 23.420 euros y una tasa de esfuerzo del 39 %, ADVERO ofrece una combinación equilibrada de asequibilidad y calidad, garantizando que los arrendatarios puedan asumir su renta dentro de unos límites sostenibles.



¹ Fuente: Fotocasa y EPE

² Suma de los plazos medios ponderados restantes de los contratos de arrendamiento vigentes a 31/12/2025

Activos de la cartera – Área de Barcelona

1. Mare de Deu del Pilar



Ubicación: Rubí, Barcelona
 Viviendas: 7
 Pkg: 7
 Sup. Const.: 793 m²
 Fecha compra: Abr 2018
 Ocupación¹: 98,9%

2. Santa Fe



Ubicación: Rubí, Barcelona
 Viviendas: 19
 Pkg: 19
 Sup. Const.: 1.152 m²
 Fecha compra: Abr 2018
 Ocupación¹: 98,3%

3. Wilson



Ubicación: Terrassa, Barcelona
 Viviendas: 11
 Pkg: 7
 Sup. Const.: 760 m²
 Fecha compra: Oct 2018
 Ocupación¹: 100%

4. Virgen de la Paloma



Ubicación: Sabadell, Barcelona
 Viviendas: 14
 Pkg: 14
 Trasteros: 5
 Sup. Const.: 1.009 m²
 Fecha compra: Dic 2018
 Ocupación¹: 100%

5. Canonge Rodó



Ubicación: Terrassa, Barcelona
 Viviendas: 25
 Pkg: 18
 Trasteros: 15
 Sup. Const.: 1.100 m²
 Fecha compra: Abr 2019
 Ocupación¹: 97,3%

6. Carretera de Piera



Ubicación: Martorell, Barcelona
 Viviendas: 17
 Trasteros: 16
 Sup. Const.: 875 m²
 Fecha compra: Sep 2021
 Ocupación¹: 98,1%

7. Mercadal



Ubicación: Martorell, Barcelona
 Viviendas: 21
 Pkg: 26
 Sup. Const.: 1.330 m²
 Fecha compra: Feb 2022
 Ocupación¹: 99,0%

8. Gomis



Ubicación: Martorell, Barcelona
 Viviendas: 24
 Pkg: 10
 Trasteros: 12
 Sup. Const.: 1.440 m²
 Fecha compra: Mar 2022
 Ocupación¹: 98,7%

9. Mur



Ubicación: Martorell, Barcelona
 Viviendas: 23
 Pkg: 28
 Retail Unit: 1
 Sup. Const.: 1.429 m²
 Fecha compra: April 2023
 Ocupación¹: 99,6%

10. La Pau



Ubicación: Sta. Coloma de Gramenet, Barcelona
 Viviendas: 21
 Pkg: 35
 Trasteros: 23
 Sup. Const.: 1.773 m²
 Fecha compra: Nov 2023
 Ocupación¹: 98,8%

11. Ponent



Ubicación: Badalona, Barcelona
 Viviendas: 45
 Pkg: 55
 Sup. Const.: 6.313 m²
 Fecha compra: Dic 2024
 Ocupación¹: 100%

¹ Tasa de ocupación media en 2025

Activos de la cartera – Madrid

1. Platano



Ubicación: Tetuan, Madrid
Viviendas: 17
Sup. Const.: 539 m²
Fecha compra: Dic 2019
Ocupación¹: 97,6%

2. Teresa Maroto



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 16
Sup. Const.: 783 m²
Fecha compra: June 2020
Ocupación¹: 99,9%

3. Puerto de Tarancon



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 17
Pkg: 15
Sup. Const.: 931 m²
Fecha compra: Oct 2020
Ocupación¹: 99,4%

4. Puerto Alto



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 12
Sup. Const.: 231 m²
Fecha compra: Mar 2022
Ocupación¹: 100%

5. Pico Cejo



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 7
Sup. Const.: 454 m²
Fecha compra: Oct 2022
Ocupación¹: 100%

6. Puerto de Tarancon II



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 13
Sup. Const.: 528 m²
Fecha compra: Feb 2024
Ocupación¹: 99,8%

7. Sierra de los Filabres



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 7
Sup. Const.: 233 m²
Fecha compra: Dic 2024
Ocupación¹: 98,8%

8. Argente



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 11
Sup. Const.: 624 m²
Fecha compra: Dic 2024
Ocupación¹: 99,4%

9. Esperanza Sánchez Carrascosa



Ubicación: Tetuan, Madrid
Viviendas: 10
Sup. Const.: 252 m²
Fecha compra: Oct 2025
Ocupación¹: 100%

2025

¹Tasa de ocupación media en 2025

Activos de la cartera – Córdoba y Málaga

1. Fernando de Córdoba



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 19
Sup. Const.: 1.146 m²
Fecha compra: July 2022
Ocupación¹: 93,4%

2. Alhaken



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 15
Sup. Const.: 1.028 m²
Fecha compra: July 2022
Ocupación¹: 96,1%

3. Lagunilla



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 7
Sup. Const.: 227 m²
Fecha compra: July 2022
Ocupación¹: 98,3%

4. Imagenes



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 14
Sup. Const.: 447 m²
Fecha compra: July 2022
Ocupación¹: 94,1%

5. Ciegos



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 18
Sup. Const.: 722 m²
Fecha compra: July 2022
Ocupación¹: 93,7%

6. Alfonso XII



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 17
Sup. Const.: 472 m²
Fecha compra: July 2022
Ocupación¹: 94,2%

1. Fatima



Ubicación: Málaga
Viviendas: 19
Sup. Const.: 808 m²
Fecha compra: June 2021
Ocupación¹: 96,6%

2. Ventura Rodriguez



Ubicación: Málaga
Viviendas: 12
Pkg: 8
Sup. Const.: 739 m²
Fecha compra: July 2021
Ocupación¹: 99,6%

3. Juan Herrera



Ubicación: Málaga
Viviendas: 17
Sup. Const.: 776 m²
Fecha compra: Mar 2022
Ocupación¹: 99,8%

¹Tasa de ocupación media en 2025

4.

Indicadores de valor



Evolución de la cartera¹

96,4 M€

Valor Bruto de los Activos
(vs. 78,3 M€ en 2024)

56,3 M€

Capital total invertido
(vs. 55,0 M€ en 2024)

71,2%

Revalorización
(GAV vs. capital invertido)

14,7%

TIR (desde la primera
ampliación de capital
en feb. 2018)

6,9%

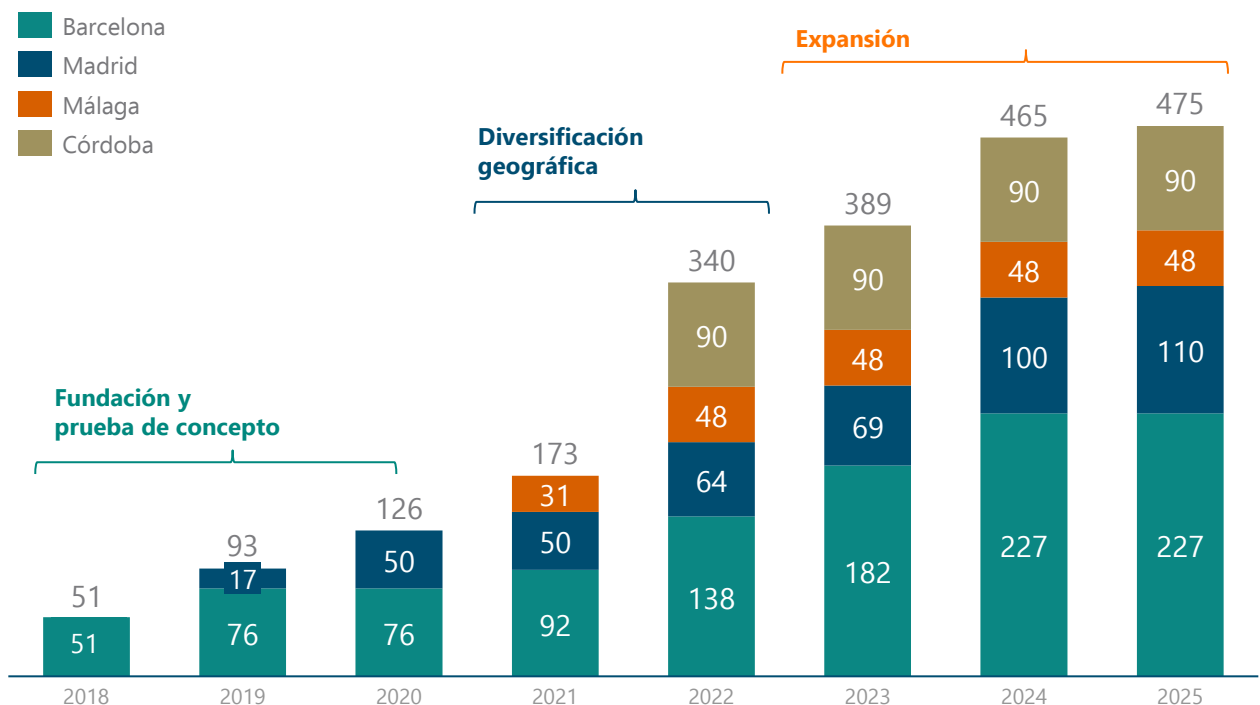
Rentabilidad bruta¹
(sobre capital invertido)

5,3%

Rentabilidad neta¹
(sobre capital invertido)

Adquisiciones 2018 - 2025

Por número de viviendas y zona

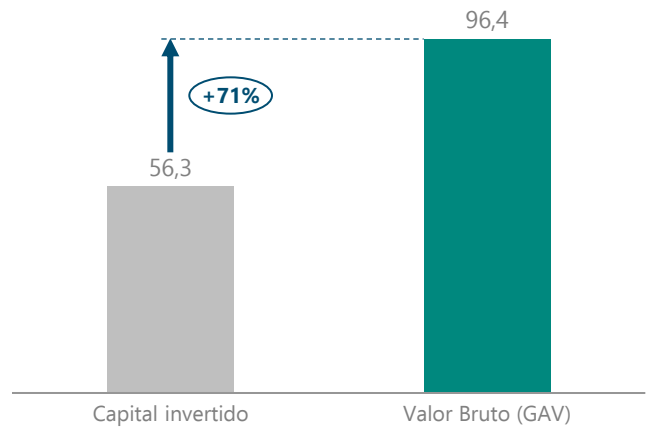


¹ Cartera a diciembre de 2025

Palancas de creación de valor

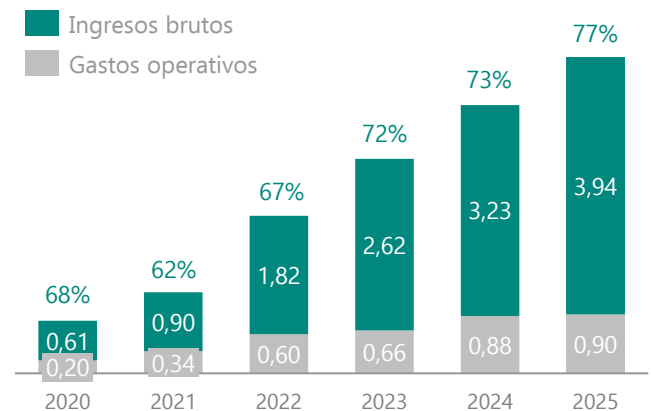
I Adquisición de activos con descuento

La estrategia de ADVERO de adquirir activos principalmente a entidades financieras ha permitido a la compañía asegurar condiciones de compra favorables, dando lugar a una revalorización inicial sobre el precio de compra. Como resultado, la compañía ha alcanzado una revalorización del 71 % hasta la fecha.



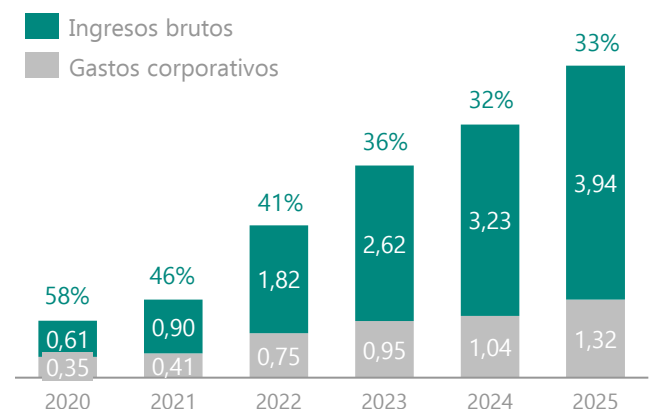
II Optimización de la cartera y economías de escala

Mediante nuevas adquisiciones y una gestión activa de los activos, ADVERO ha incrementado año tras año sus ingresos brutos por alquiler y ha mejorado su eficiencia operativa. Optimizando los gastos de mantenimiento, la compañía ha logrado economías de escala que mejoran su margen operativo.



III Dilución de los gastos corporativos, mayoritariamente fijos

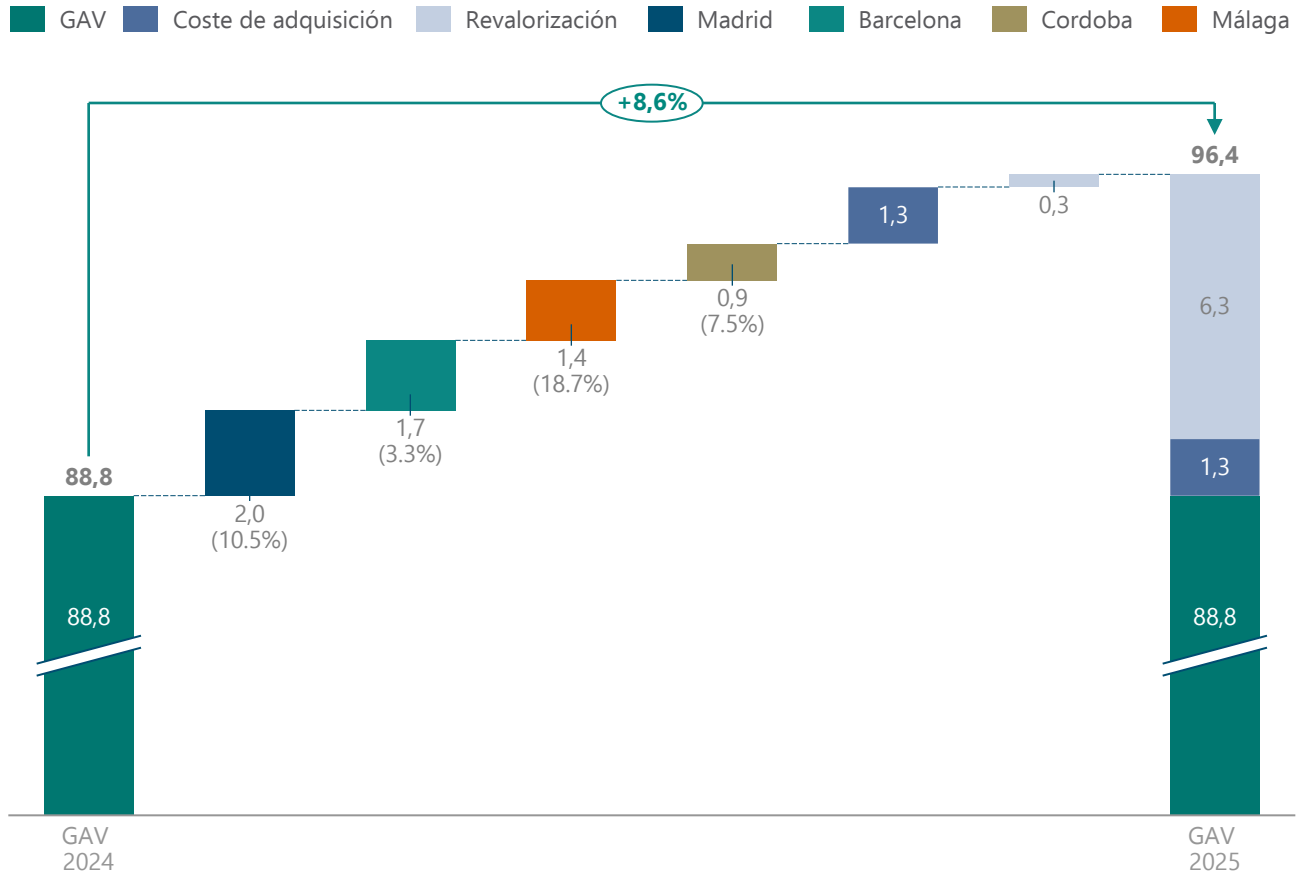
Además de la optimización de los gastos operativos, la rentabilidad de ADVERO también se sustenta en la dilución de los gastos corporativos, en su mayoría fijos, lo que en última instancia permite mayores resultados netos y una mayor distribución de valor a los accionistas.



Evolución del GAV 2024 - 2025

Valor Bruto de los Activos (GAV)

M€



ADVERO ha continuado registrando un crecimiento fuerte de la cartera en 2025, superando a otros segmentos inmobiliarios en España, gracias a una visión estratégica en el momento de su constitución que sigue totalmente vigente.

La capacidad de la compañía para mejorar el valor de su cartera año a año se sustenta no solo en el desequilibrio estructural en España entre la oferta y la demanda en el segmento de actividad de ADVERO, sino, especialmente, en estrategias eficientes de gestión que mejoran la rentabilidad de la compañía a medida que ésta ganando tamaño. Todo ello ha garantizado niveles de ocupación elevados (98%), niveles de impago mínimos (por debajo del 1% de los ingresos) economías de escala y rentas competitivas alineadas con las tendencias del mercado sin olvidar el compromiso social.

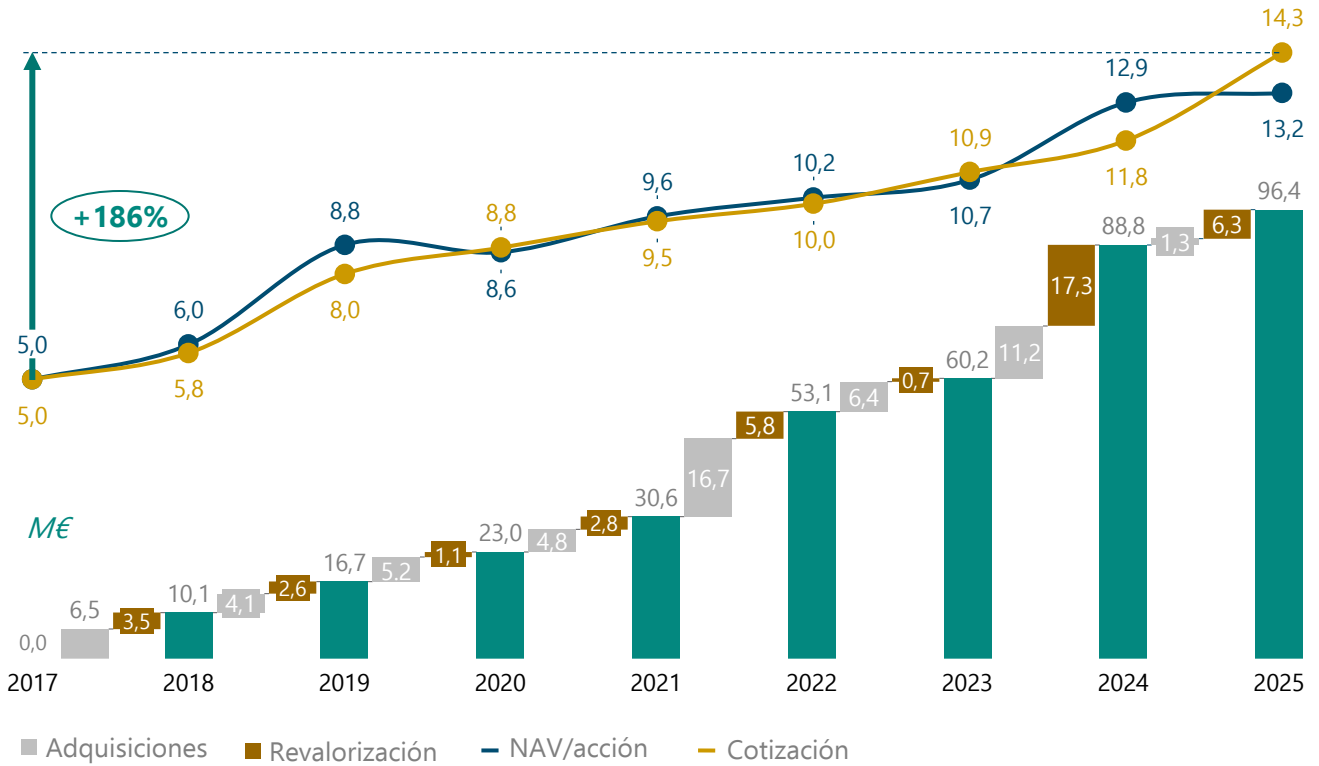
Estos factores impulsaron una revalorización orgánica de 6,0 millones de euros en la cartera existente en 2025, equivalente al 6,8% sobre el GAV de partida y liderada por Málaga (+18,7%) y Madrid (+10,5%), con Barcelona (+3,3%) condicionada por la regulación de control de rentas y Córdoba aportando un +7,5%.

A esta revalorización orgánica se sumó la incorporación del edificio Esperanza Sánchez Carrascosa por 1,3 M€ en octubre, completando el crecimiento del GAV hasta los 96,4 millones de euros, un 8,6% por encima del cierre de 2024.

Evolución del GAV, NAV y cotización

Valor Bruto de los Activos y Valor Neto por Acción

€/acción



La política de comunicación clara y transparente de ADVERO ha alineado la cotización de su acción con el valor fundamental de la compañía. La creación constante de valor para los accionistas se refleja en una tasa de crecimiento anual por acción del 15% entre 2018 y 2025.

ADVERO ha incrementado el valor de su cartera asegurando condiciones favorables en las adquisiciones de activos, así como optimizando la gestión inmobiliaria mediante economías de escala y servicios de valor añadido para los residentes.



Métricas clave 2025

ADVERO logró un sólido crecimiento de la cartera en 2025, con un valor bruto de los activos (GAV) que aumentó un 8,6% interanual hasta los 96,4 millones de euros, impulsado por una revalorización orgánica del 6,8% de la cartera existente y complementado por adquisiciones estratégicas que elevaron el capital total invertido a 56,3 millones de euros. El valor neto de los activos (NAV) creció un 23%, hasta los 100,9 millones de euros, reflejo de la calidad de los activos subyacentes y de una asignación de capital disciplinada.

112,8 M€

96,0 M€ en 2024

Valor bruto de los activos (incl. caja)

96,4 M€

88,8 M€ en 2024

Valor bruto de los activos

100,9 M€

82,3 M€ en 2024

Valor neto de los activos

56,3 M€

45,9 M€ en 2024

Capital total invertido

13,15 €

12,88 € en 2024

NAV/acción¹

¹Considera el efecto de los warrants devengados y la autocartera a 31/12/2025.

5.

Resultados financieros



Resultados anuales 2025

En 2025, los resultados financieros y la rentabilidad para el accionista volvieron a registrar un incremento significativo. Los ingresos brutos por alquiler crecieron un 24% interanual, mientras que el EBITDA aumentó un 32%. El resultado neto bajo NIIF alcanzó los 7,7 millones de euros, impulsado por la revalorización de la cartera, junto con un resultado neto de 0,7 millones de euros bajo PGC, lo que asegura otro año de distribución de dividendos para los accionistas.

3,9 M€ | *3,1 M€ en 2024*

Ingresos brutos por alquiler (GRI)

7,7 M€ | *17,5 M€ en 2024*

Resultado neto (NIIF)

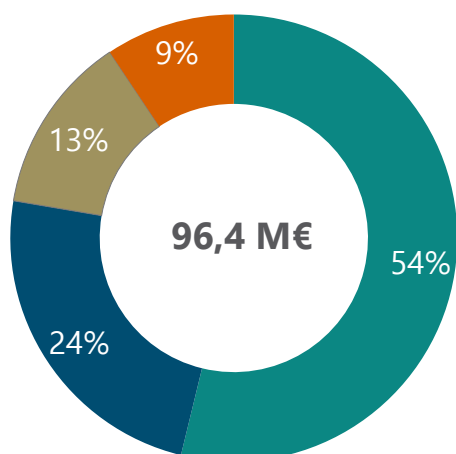
0,7 M€ | *0,4 M€ en 2024*

Resultado neto (PGC)

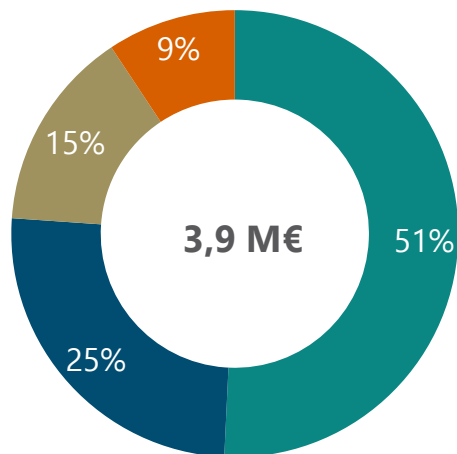
1,4 M€ | *1,0 M€ en 2024*

Cash flow operativo (FFO)¹

Desglose de la cartera por valor bruto



Desglose de la cartera por ingresos brutos



Barcelona Madrid Córdoba Málaga

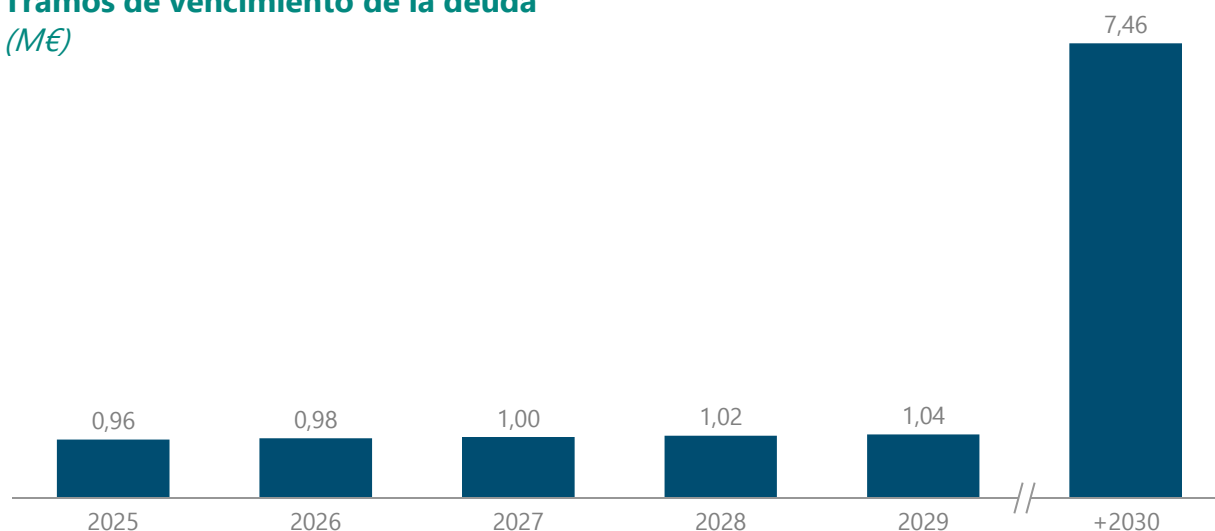
¹FFO = Resultado neto + amortización

Posición de deuda

ADVERO ha dispuesto quince líneas de financiación de deuda desde su constitución, por un importe total de 15,9 millones de euros. A cierre de 2025, 12,5 millones de euros seguían vivos, con un vencimiento medio de 11 años y un 53% a tipo fijo a una tasa media del 1,92%. El tipo de interés nominal medio total a cierre de 2025 se situó en el 2,76%. La ratio de endeudamiento sobre el valor bruto de los activos (LTV) disminuyó al 0%, debido a la ampliación de capital realizada a fin de año.



Tramos de vencimiento de la deuda (M€)



Opinión de los auditores



Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuenta de pérdidas y ganancias (NIIF¹)

En miles de euros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2024	2025
OPERACIONES CONTINUADAS		
Ingresos totales	3.119	3.882
a) Prestación de servicios	3.119	3.882
Otros ingresos de explotación	58	6
a) Ingresos accesorios y otros	58	6
Gastos de personal	(321)	(310)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(244)	(239)
b) Cargas sociales	(78)	(71)
Otros gastos de explotación	(1.605)	(1.912)
a) Servicios exteriores	(1.339)	(1.625)
b) Tributos	(172)	(222)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(92)	(58)
d) Otros gastos de explotación	(2)	(7)
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	17.372	6.262
Amortización del inmovilizado	(17)	(21)
Otros resultados	49	56
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.655	7.964
Ingresos financieros	155	81
a) Participaciones en instrumentos de patrimonio	-	-
b) Otros ingresos financieros	155	81
Gastos financieros	(515)	(404)
a) Por deudas con terceros	(515)	(404)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(775)	15
a) Por deudas con terceros	(775)	15
RESULTADO FINANCIERO	(1.136)	(309)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	17.519	7.654
Impuesto sobre sociedades	-	-
RESULTADO NETO	17.519	7.654

¹ Elaboración interna conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con fines meramente informativos. Dado que ADVERO no dispone de estados financieros auditados bajo NIIF, Ernst & Young, S.L. emite un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros con fines especiales preparados conforme a la normativa internacional.

Balance de situación (NIIF ¹)

En miles de euros

Activo	2024	2025
Activo no corriente	88.815	98.218
Inmovilizado intangible	34	18
Inmovilizado material	18	12
Inversiones inmobiliarias	88.759	96.376
Anticipos sobre inversiones inmobiliarias	-	1.805
Inversiones a largo plazo en empresas del grupo	3	7
Inversiones financieras a largo plazo	1	1
Activo corriente	7.668	16.866
Deudores comerciales	139	72
Inversiones financieras a corto plazo	292	310
Gastos anticipados	38	32
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.199	16.451
TOTAL ACTIVO	96.483	115.084

Patrimonio neto y pasivo	2024	2025
Patrimonio neto	82.292	101.862
Fondos propios	82.292	101.862
Capital social	28.950	34.543
Prima de emisión	19.797	28.187
Reservas	14.619	32.494
Autocartera	(198)	(1.072)
Otros instrumentos de patrimonio	54	54
Resultado neto del ejercicio	17.519	7.654
Pasivo no corriente	11.898	10.911
Deudas a largo plazo	11.898	10.911
Pasivo corriente	2.294	2.311
Deudas a corto plazo	1.508	1.602
Acreedores comerciales	786	709
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	96.483	115.084

¹ Elaboración interna conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con fines meramente informativos. Dado que ADVERO no dispone de estados financieros auditados bajo NIIF, Ernst & Young, S.L. emite un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros con fines especiales preparados conforme a la normativa internacional.

Cuenta de pérdidas y ganancias (PGC¹)

En miles de euros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2024	2025	Evol.
OPERACIONES CONTINUADAS			
Ingresos totales	3.119	3.882	+24%
a) Prestación de servicios	3.119	3.882	
Otros ingresos de explotación	58	6	
a) Ingresos accesorios y otra gestión corriente	58	6	
Gastos de personal	(321)	(310)	
a) Sueldos, salarios y asimilados	(244)	(239)	
b) Cargas sociales	(78)	(71)	
Otros gastos de explotación	(1.605)	(1.912)	
a) Servicios exteriores	(1.339)	(1.625)	
b) Tributos	(172)	(222)	
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(92)	(58)	
d) Otros gastos de explotación	(2)	(7)	
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-	
Amortización del inmovilizado	(604)	(746)	
Otros resultados	49	56	
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	0	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	696	975	+40%
Ingresos financieros	155	81	
a) Participaciones en instrumentos de patrimonio	-	-	
b) Otros ingresos financieros	155	81	
Gastos financieros	(483)	(398)	
a) Por deudas con terceros	(483)	(398)	
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	-	-	
a) Por deudas con terceros	-	-	
RESULTADO FINANCIERO	(328)	(317)	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	368	658	
Impuesto sobre beneficios	-	-	
RESULTADO NETO	368	658	+79%
Flujo de caja neto²	972	1.404	+44%

¹ Plan General de Contabilidad de España auditado.

² Resultado neto + amortización

Balance de situación (PGC¹)

En miles de euros

Activo	2024	2025
Activo no corriente	53.971	56.644
Inmovilizado intangible	34	18
Inmovilizado material	18	12
Inversiones inmobiliarias	53.915	56.605
Inversiones a largo plazo en empresas del grupo	3	7
Inversiones financieras a largo plazo	1	1
Activo corriente	7.668	16.866
Deudores comerciales	139	72
Inversiones financieras a corto plazo	292	310
Gastos anticipados	38	32
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.199	16.451
TOTAL ACTIVO	61.639	73.510

Patrimonio neto y pasivo	2024	2025
Patrimonio neto	47.218	60.057
Fondos propios	47.218	60.057
Capital social	28.950	34.543
Prima de emisión	19.797	28.187
Reservas	(1.544)	(2.106)
Autocartera	(198)	(1.072)
Otros instrumentos de patrimonio	(155)	(154)
Resultado neto del ejercicio	368	658
Pasivo no corriente	12.128	11.141
Deudas a largo plazo	12.128	11.141
Pasivo corriente	2.294	2.311
Deudas a corto plazo	1.508	1.602
Acreedores comerciales	786	709
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	61.639	73.510

¹ Plan General de Contabilidad de España auditado

6.

Capital social y gobierno corporativo



Evolución de la cotización

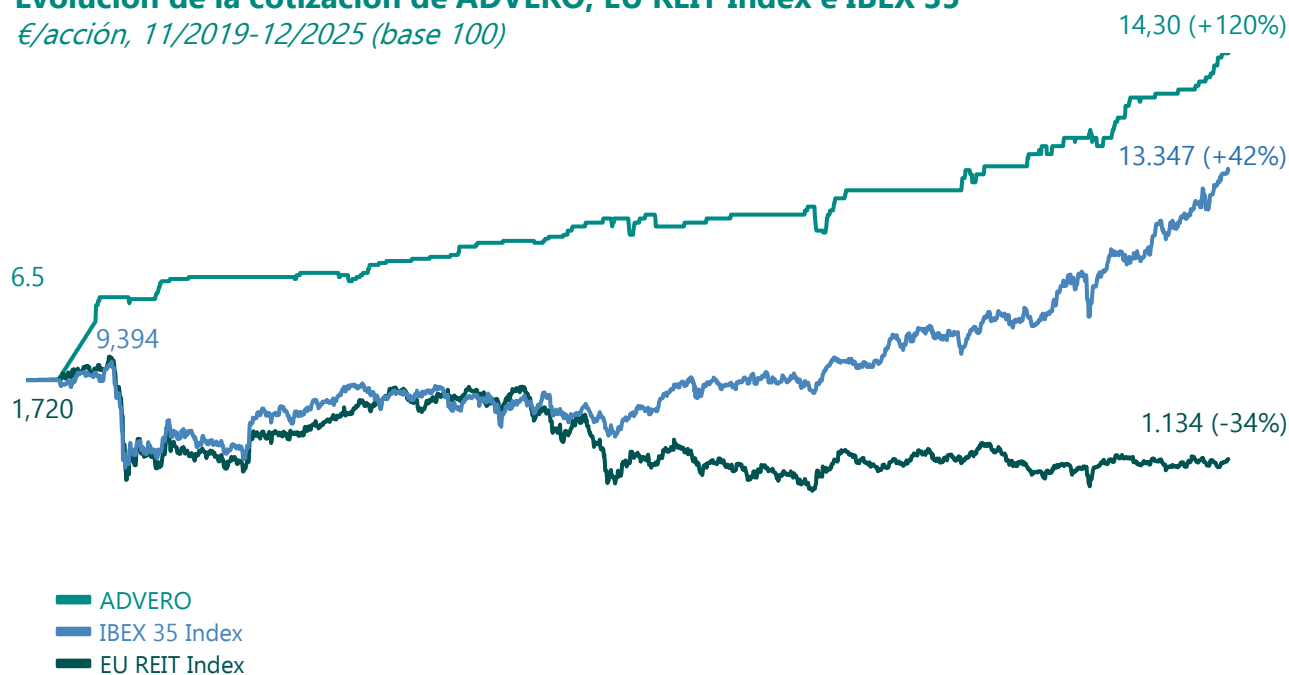
Cifras principales

Desde su inicio de cotización en BME Growth en noviembre de 2019, ADVERO ha demostrado una sólida trayectoria al alza, **superando los principales índices de referencia del mercado**. La cotización de cierre de 2025 de la compañía, situada en 14,30 euros, refleja una notable revalorización del 120% respecto a su precio inicial de cotización de 6,5 euros, lo que pone de manifiesto la confianza de los inversores y la capacidad de la compañía para generar un crecimiento consistente. Esta subida supera con creces el comportamiento del IBEX 35 (+42%) y del EU REIT Index (-34%) durante el mismo período, reforzando la posición de ADVERO como un actor de referencia en el sector.



Evolución de la cotización de ADVERO, EU REIT Index e IBEX 35

€/acción, 11/2019-12/2025 (base 100)



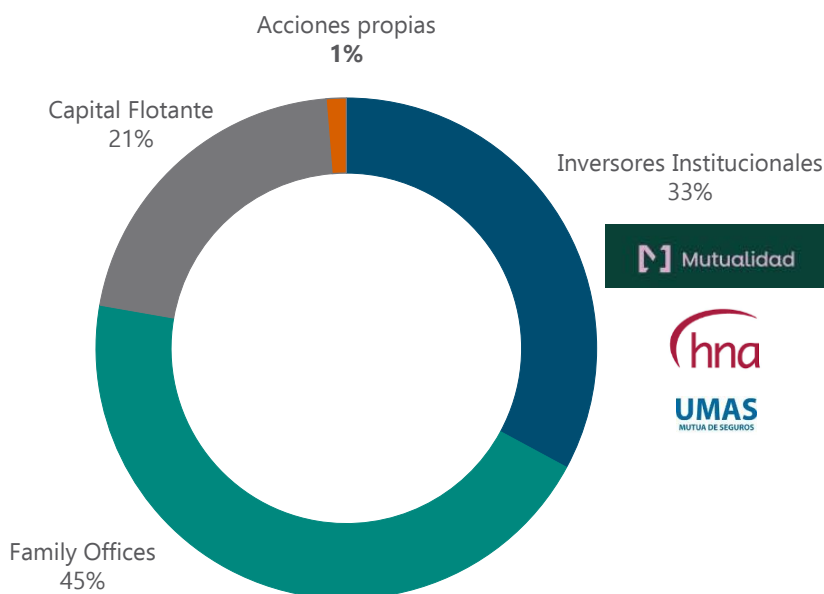
Nov-2019

Diciembre 2025

¹ Número de acciones negociadas como % del total de acciones

² Como % del total de días hábiles de negociación en 2025

Estructura accionarial



Accionistas y/o directores significativos ¹	Participación directa	Participación indirecta	Participación relacionada ²	Total
Mutualidad ³	16,0%	-	-	16,0%
HNA ⁴	15,5%	-	-	15,5%
Ripargrau S.L.	9,4%	-	2,7%	12,1%
Ciganga, S.L.	6,6%	-	0,7%	7,3%
Aragonesas ⁵	5,8%	-	-	5,8%
Triple O d'Inversions S.L.U.	5,6%	-	-	5,6%
Mr. Jorge Vera Suñe	5,3%	-	-	5,3%
Catalonia Inver S.L.	5,2%	-	-	5,2%
Reig Jofre Investments, S.L.	2,6%	-	-	2,6%
Adequita Capital Ltd. ⁶	0,6%	-	1,4%	2,0%

¹ Accionistas con una participación igual o superior al 5% y miembros del consejo

² No existen acuerdos de accionistas entre los accionistas relevantes y las partes relacionadas

³ Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social A Prima Fija

⁴ Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS

⁵ Aragonesas Promoción de Obras y Construcciones S.L.

⁶ Adequita Capital también posee 2 millones de warrants de ADVERO, ver pág. 39 para más detalles

Consejo de Administración

El Consejo está formado por:

- Presidente
- Socio fundador (Adequita Capital)
- 8 Representantes de accionistas relevantes (>5 % del capital cada uno)
- 2 Representantes de accionistas minoritarios (<5 % cada uno)
- Secretario del consejo

Consejo de Administración 2025

Presidente

Riuaran S.L.
D. Pablo Corbera

Consejero

Mutualidad
D. Carlos Pérez-Baz

Consejero

HNA¹
D. Julián Moreno

Consejero

Ripargrau S.L.
D. Jordi Adsara

Consejero

Ciganga S.L.
D. Gabriel Roig

Consejero

D. Jorge Vera

Consejero

Triple O d'Inversions S.L.U.
D. Rafael Palomo

Consejero / Responsable ESG

Reig Jofre Investments, S.L.
D. Alejandro García

Consejero

Mr. Maxim Soloschanskiy

Consejero

Aragonesas³
D.ª María Navarro

Consejero

Catalonia Inver S.L.
D. Juan Fainé

Consejero

Adequita Capital Ltd.
D.ª Gloria Folch

Secretario Consejero

D. Álex Vives

¹ Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social A Prima Fija

² Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS

³ Aragonesas Promoción de Obras y Construcciones S.L.



Estructura corporativa

Desde el inicio de la actividad en 2018 y hasta 2021, con el fin de centrar plenamente los recursos de ADVERO en el desarrollo del proyecto empresarial y maximizar la rentabilidad para los accionistas, el consejo de administración diseñó una estructura operativa totalmente externalizada con compañías ubicadas en España, dirigida desde Londres por Adequita Capital, entidad regulada en el Reino Unido por la FCA y socio fundador de ADVERO.

En 2022, tras el significativo crecimiento de ADVERO, la compañía comenzó a internalizar parte de sus operaciones mediante la internalización de su estructura operativa.



Roles internos vs Roles externos

¹ PM: Property Manager

Como socio fundador de ADVERO, Adequita Capital es titular de dos millones de warrants de la compañía, cada uno de los cuales otorga el derecho a suscribir acciones de ADVERO por un valor unitario de 5,00 euros antes de agosto de 2027. Adequita Capital se comprometió a modular el ejercicio de los warrants de modo que éste no representara en ningún caso más del 20 % del capital social¹. El cálculo del NAV/acción presentado en la documentación de ADVERO incluye en todo momento el efecto de dilución financiera de los warrants, garantizando así que su suscripción no tenga impacto en la cotización.

¹ Salvo en caso de una operación corporativa con cambio de control o si lo autoriza el consejo de administración.

7.

Mercado residencial en España

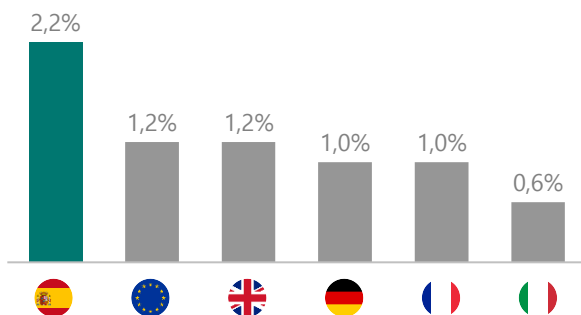


Contexto macroeconómico de España y la crisis de oferta de vivienda

El crecimiento económico impulsa la demanda de vivienda

En los últimos años, España se ha consolidado como la economía con mejor desempeño de Europa Occidental, una posición que impulsa directamente la demanda residencial. El PIB creció aproximadamente un 2,8% en 2025 y se prevé que se expanda un 2,2% adicional en 2026, más del doble de la media de la UE-27, situada en torno al 1,0% para el mismo periodo. El empleo ha seguido la misma tendencia: la tasa de paro nacional cayó hasta el 9,9% en el cuarto trimestre de 2025, lo que representa un descenso de 0,5 puntos respecto al mismo periodo de 2024, frente a la media de la UE-27, que se redujo solo 0,1 puntos.

Tasa de crecimiento del PIB prevista (%) 2026



Esta fortaleza macroeconómica se refleja en el conjunto del mercado inmobiliario, con aproximadamente 700.000 transacciones residenciales cerradas en España en los doce meses transcurridos hasta junio de 2025, el mayor volumen desde 2007.

Déficit estructural de oferta

El mercado de la vivienda en España no se define por excesos especulativos, sino por una escasez de oferta crónica y en aumento. Desde 2021 se han finalizado menos de 90.000 viviendas nuevas al año, frente a la creación de aproximadamente 180.000 nuevas unidades familiares anualmente, una proporción aproximada de una vivienda construida por cada dos hogares creados. El déficit nacional acumulado supera ya las 740.000 unidades, con más de la mitad concentrada en Madrid, Barcelona y Valencia.

Los visados de obra nueva se están recuperando: se aprobaron aproximadamente 132.000 en el año cerrado a mayo de 2025, un incremento interanual del 13%, pero permanecen muy por debajo del nivel necesario para cerrar la brecha. A modo de ejemplo, en la Comunidad de Madrid se prevé que solo se concedan unos 23.000 nuevos visados anuales entre 2025 y 2028, frente a la formación de aproximadamente 52.000 nuevos hogares cada año. Para 2031, se proyecta que el desequilibrio acumulado entre oferta y demanda en la Comunidad de Madrid alcance aproximadamente 213.000 unidades.

Las consecuencias se reflejan en el precio: los precios medios nacionales de la vivienda aumentaron un 15,4% interanual en el tercer trimestre de 2025, alcanzando los 2.517 €/m² y superando por primera vez el máximo nominal de 2007. En Madrid, el precio de reventa ronda ya los 3.338 €/m², comparable a los niveles de 2006. BBVA Research y CaixaBank Research estiman que el déficit acumulado de oferta explica hasta el 39% de las subidas observadas desde 2021 y, con las previsiones de permisos para 2026 aún muy por debajo de la formación de hogares, se espera que los precios sigan creciendo entre un 5% y un 9% anual durante el periodo de previsión.

El acceso a la vivienda en propiedad, cada vez más limitado

Más allá de la escasez de viviendas disponibles, el acceso a la propiedad se ha vuelto estructuralmente difícil para los hogares españoles. La banca española suele exigir una entrada mínima del 20% del precio de compra, que se eleva al 30% una vez incluidos impuestos y costes de transacción. El precio medio de una vivienda en España se sitúa en 234.000 euros, lo que implica una entrada mínima de aproximadamente 47.000 euros antes de cualquier coste asociado. Mientras tanto, un hogar medio español situó su salario bruto anual en 2025 en aproximadamente 31.600 euros. El resultado es una población arrendataria estructuralmente cautiva: hogares con capacidad financiera para sostener una renta mensual, pero incapaces de acumular el capital inicial que exige la propiedad.

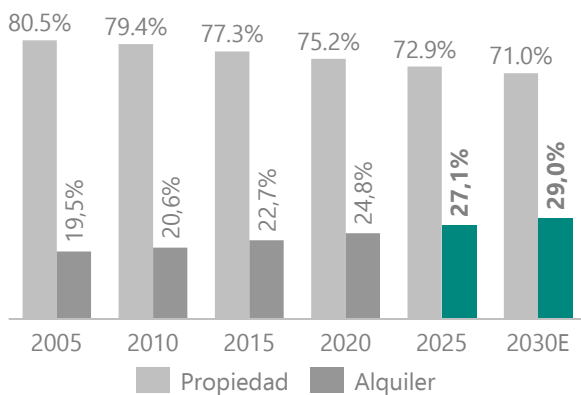
Fuente: Idealista, Glassdoor, INE

El mercado del alquiler: cambio estructural, costes al alza y mayor regulación

Un cambio de permanencia aún en sus primeras etapas

Por estándares europeos, España continúa siendo una sociedad dominada por la propiedad de la vivienda, pero la dirección apunta inequívocamente al alquiler. La proporción de hogares en régimen de alquiler ha pasado del 19,5% en 2005 a aproximadamente el 27,1% en 2025, y se prevé que se acerque al 29% en 2030. Esta cifra sigue muy por debajo de la de Alemania (52%), Francia (37%), los Países Bajos (31%) y la media de la UE-27 (31%), lo que indica que el cambio estructural tiene un recorrido significativo, especialmente a medida que se intensifican las barreras de acceso a la propiedad para los hogares jóvenes y de renta media.

Tendencia estructural hacia el alquiler



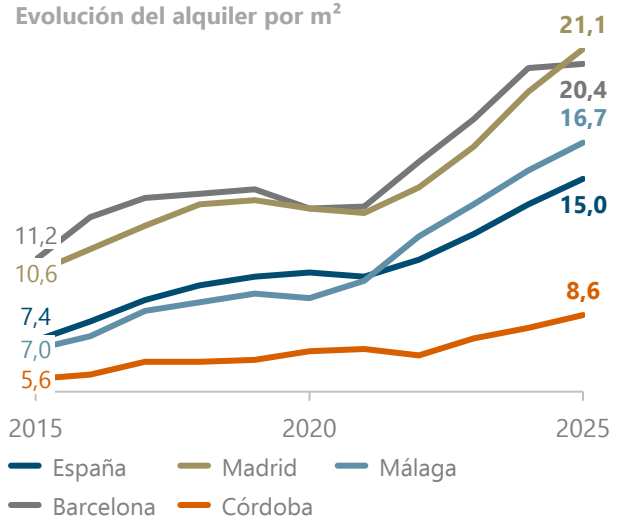
Esas barreras son notables. Con una entrada exigida de aproximadamente el 30% del precio total de compra, la propiedad de la vivienda ha quedado fuera del alcance de una proporción creciente de hogares. El ratio medio de esfuerzo en alquiler se ha elevado hasta aproximadamente el 49% de los ingresos del hogar en Barcelona y el 64% en Madrid. Esta inasequibilidad sostenida, tanto de la propiedad como del alquiler, es el motor fundamental de la demanda de producto residencial de gama media gestionado profesionalmente.

Precios del alquiler en niveles sin precedentes

Los costes del alquiler han subido de forma continua durante una década. El alquiler mensual medio en el municipio de Madrid se sitúa ahora en aproximadamente 22,8 €/m², con un crecimiento interanual de doble dígito en la mayoría de los principales mercados en 2025. El indicador de precios de alquiler de CaixaBank, basado en los pagos reales de alquiler, subió un 5,5% en el primer semestre de 2025 y ha acumulado un incremento del 30% desde 2019. Los portales de mercado registraron cifras aún más altas, con Fotocasa registrando un crecimiento interanual del 14,1% en julio de 2025 e Idealista del 10,9% en el mismo periodo.

Los precios del alquiler en España alcanzaron nuevos niveles récord en 2025, impulsados por una demanda sostenida y una oferta críticamente limitada. El precio medio nacional del alquiler se situó en aproximadamente 14,5 €/m² al mes, lo que representa un aumento de casi el 10% interanual y que continúa una escalada de una década. Este aumento refleja una tendencia más amplia de crecimiento persistente y compuesto del coste del alquiler: el alquiler mensual medio en España pasó de aproximadamente 553 euros en 2014 a más de 1.050 euros en 2025, un aumento de casi el 90% en poco más de una década.

Evolución del alquiler por m²



Fuente: Idealista, Glassdoor, INE

Posicionamiento de ADVERO en el mercado residencial español

Alineados con el mercado

La estrategia de cartera de ADVERO se ha construido en torno a las dos dinámicas más persistentes en el sector residencial español: una crónica escasez de alquiler de calidad en los principales centros urbanos y un cambio estructural a largo plazo que se aleja de la ocupación propietaria hacia viviendas de alquiler gestionadas profesionalmente. Ambas fuerzas se están intensificando, no moderando. ADVERO no está posicionada para beneficiarse de un repunte cíclico en el sector inmobiliario español; está posicionada para atender una necesidad estructural y creciente que el mercado inmobiliario español es sistemáticamente incapaz de cubrir mediante nuevas construcciones o suministro de propietarios privados.

Absorbiendo la demanda insatisfecha

Con un 86% de las viviendas en formato estudio o de uno a dos dormitorios, y un tamaño medio de 62 metros cuadrados, la cartera de ADVERO se dirige directamente al segmento donde la presión de la demanda es más intensa: viviendas más pequeñas y asequibles para arrendatarios de renta media en ubicaciones urbanas bien comunicadas. El tamaño medio del hogar en España pasará, según las previsiones, de 2,5 personas por hogar en 2024 a menos de 2,3 en 2039, impulsado por el aumento continuado de los hogares de una o dos residentes, un cambio demográfico estructuralmente alineado con la oferta de producto de ADVERO.

Disciplina de precios

El alquiler mensual medio de ADVERO, de 693€, sitúa la cartera firmemente dentro del segmento de renta media, muy por debajo del agudo estrés de asequibilidad observado en Barcelona y Madrid, donde los inquilinos gastan el 49% y el 64% de los ingresos en alquiler respectivamente. En las propiedades de ADVERO, esa cifra es aproximadamente del 39%, una disciplina de precios deliberada que favorece una alta ocupación y baja rotación de inquilinos a lo largo del ciclo económico, mientras protege la cartera de la destrucción de la demanda que afecta a la oferta de precios más altos durante los periodos de ablandamiento.

Este enfoque se ve reforzado por la ubicación en la que opera ADVERO. Tras el reequilibrio de carteras hacia Madrid en el primer trimestre de 2026, la exposición geográfica se concentra en los mercados con el desequilibrio entre oferta y demanda más claro y duradero de España. Se prevé que la Comunidad de Madrid crezca de 7,13 a 7,65 millones de habitantes para 2030, añadiendo aproximadamente 52.000 nuevos hogares al año frente a menos de 23.000 nuevos permisos de construcción anuales. La brecha es estructural, medible y no muestra señales de cerrarse en ningún horizonte relevante para la cartera actual de ADVERO.



Fuente: Idealista, Glassdoor, INE

8.

Hechos relevantes tras
el cierre del ejercicio



Crecimiento en el primer trimestre de 2026

Durante el primer trimestre de 2026, ADVERO ha desplegado sus recursos en dos nuevas adquisiciones en Madrid: Valle de Amblés, en Torrejón de Ardoz, y Párroco Don Emilio Franco, en el distrito de Vallecas.

Valor de la cartera

GAV (Incluyendo caja)	M€	119,3
GAV	M€	110,1
NAV	M€	105,2
NAV/Acción ¹	€	13,7

Estructura financiera

Inversión total	M€	67,9
LTV	%	5,0
Posición de caja ²	M€	9,3
Deuda financiera neta	M€	5,5

Indicadores de valor

Revalorización cartera	%	62,1
Rentabilidad bruta ³	%	6,7
Rentabilidad neta ³	%	5,3

Resumen de la cartera



4.5M€
GRI (Anualizado)



31
Edificios



529
Viviendas

Nuevos activos



Valle de Amblés

Ubicación: Torrejón de Ardoz, Madrid
 Construido: 2022
 Viviendas: 36
 Pkgs: 51
 Tamaño medio de apts : 86 m²
 Ocupación²: 99%
 Alquiler medio: €737



Párroco Don Emilio Franco

Ubicación: Vallecas, Madrid
 Construido: 2023
 Viviendas: 18
 Pkgs: 4
 Tamaño medio de apts: 34 m²
 Ocupación²: 98%
 Alquiler medio: 944 €

¹ Tiene en cuenta el efecto de los warrants y la autocartera / ² A fecha de 31/03/2026 / ³ Rentabilidad sobre capital invertido

Glosario

EBITDA: Beneficio antes de revalorizaciones netas, depreciaciones y amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos

FFO: Fondos de operaciones calculados como EBITDA menos pagos de intereses e impuestos a la renta

Capex de mantenimiento: Importe invertido para mantener y mejorar las propiedades de inversión, excluidas las adquisiciones.

GAV: Valor bruto de los activos, evaluado por un tasador independiente según las métricas RICS

GRI: Ingresos brutos de alquiler

Ingresos netos por alquiler (NRI): Ingresos por alquileres menos gastos operativos directos

LTV (Loan to Value): Deuda neta dividida por GAV

NAV: Valor liquidativo, como GAV menos deuda neta y contabilizando el impacto de las opciones que sean dilutivas

Passing rent: Alquiler mensual medio dividido por superficie construida

Rentabilidad neta: Yield neto sobre el capital invertido. Relación entre el NRI y el capital invertido total.

Tasa de ocupación: Superficie residencial arrendada dividida por superficie residencial total

WAULT (weighted average unexpired lease term): Indicador de la vida media restante de los contratos de arrendamiento de la cartera

Yield bruto: Rentabilidad bruta de los inmuebles calculada dividiendo la renta bruta anualizada por el GAV

Yield neto: Rentabilidad neta de los inmuebles calculada dividiendo los ingresos netos por alquileres entre el GAV



ADVERO

PROPERTIES SOCIMI

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

c/ Iradier 21
08017 Barcelona, Spain

info@adveroproperties.com
www.adveroproperties.com

Cotización bursátil

Código: YADV

Mercado de capitales: España – BME Growth