

Barcelona, 5 de mayo de 2025

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, pone a disposición el Informe Anual 2024, que puede ser descargado en la página web de la Compañía: www.adveroproperties.com.

Esta información ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Atentamente,

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

Informe Anual 2024



Página en blanco intencionadamente



Acerca de este informe

Bienvenidos al Informe Anual 2024 de ADVERO Properties SOCIMI. En él se describe la historia, los valores de la compañía y la estrategia en el ámbito del alquiler de renta media, así como los avances que ADVERO ha realizado durante el último año y su traslación a los resultados financieros de 2024.

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

Cualquier pregunta o comentario sobre este informe, o solicitud de copias físicas del mismo, puede remitirse a:
investor.relations@adveroproperties.com

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



Índice

- 06 | Carta del Presidente
- 07 | ADVERO en breve
- 12 | Principales hitos en 2024
- 19 | Cartera de activos
- 25 | Indicadores de valor
- 30 | Estados financieros
- 39 | ESG
- 45 | Capital social y gobierno corporativo
- 50 | Mercado residencial en España







Apreciados accionistas y residentes,

Es un placer presentarles este Informe Anual, en el que mostramos los acontecimientos más relevantes de 2024 para ADVERO, un año en el que la compañía alcanzó nuevos hitos operativos y estratégicos.

El enfoque puro de ADVERO en vivienda de alquiler de renta media en España resultó exitoso un año más. Si bien iniciamos 2024 con la voluntad de impulsar la consolidación del mercado de alquiler de renta media en España a través de la integración de una compañía complementaria, la adquisición directa de activos con un mejor retorno llevaron finalmente al consejo de administración a priorizar la rentabilidad para nuestros accionistas por esta vía. De este modo, ADVERO completó en octubre una ampliación de capital de 16,5 millones de euros, logró adquirir cuatro edificios residenciales con un total de 63 apartamentos antes de final de año y aseguró recursos para seguir creciendo en 2025.

ADVERO cerró 2024 con una cartera de 465 apartamentos en 28 edificios en las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y seis ciudades del arco metropolitano de Barcelona. La compañía aumentó los ingresos totales en un 23% hasta los 3,2 millones de euros y situó su beneficio neto en 19,5 millones de euros frente a los 2,6 millones de euros de 2023, según las normas internacionales de información financiera.

El alquiler medio de ADVERO, situado en 661 euros, ha permitido a la compañía seguir manteniendo niveles de ocupación del 97% en toda la cartera, y pérdidas por alquileres impagados inferiores al 1%. Asimismo, el tamaño de las viviendas estándar ADVERO, con 62 m² y 1 a 2 habitaciones, fijó la rotación de contratos en el 24% en 2024, en línea con años anteriores, permitiendo así complementar el incremento de las rentas por IPC hasta alcanzar un incremento medio del 10% en 2024, sin considerar los ingresos por nuevas adquisiciones.

La positiva evolución de la cartera existente, combinada con el valor creado a través de las adquisiciones, situó el valor bruto de los activos de ADVERO a finales de 2024 en 96,0 millones de euros, lo que supone un incremento del 58% respecto al cierre de 2023.

Todo lo anterior se logró manteniendo un endeudamiento neto del 7,3% sobre el valor de la cartera, muy por debajo del umbral del 30% fijado por el consejo de administración, con un tipo de interés medio en 2024 del 3,3%.

El plan general contable español, que es la referencia para la distribución de dividendos, registró un crecimiento del 80% en el beneficio neto, hasta los 0,37 millones de euros, situando la rentabilidad media por dividendo en el 0,7%, y complementando así la rentabilidad por acción del 20% alcanzada en 2024 gracias a la revalorización de valor neto de la cartera por acción, que pasó de 10,7 euros en 2023 a 12,85 euros a finales de 2024.

A lo largo del año, ADVERO mantuvo su compromiso con la visión de ofrecer rendimientos sostenibles a nuestros accionistas, al tiempo que contribuimos positivamente en desarrollo de las comunidades en las que operamos. Para ello, ADVERO ha dado pasos significativos en la ejecución de su hoja de ruta en materia de ESG, cuyo primer plan trienal se espera que finalice este año 2025.

La reciente caída de los tipos de interés está dinamizando el sector inmobiliario español y el interés de los inversores, creando nuevas oportunidades de crecimiento para ADVERO en el próximo año. Este entorno favorable respalda nuestra estrategia en zonas de ingresos medios. Aunque persisten las incertidumbres regulatorias, nuestro enfoque a largo plazo en un país con grandes desafíos para equilibrar la oferta y la demanda de viviendas en alquiler nos posiciona para navegar el futuro con resiliencia y un claro sentido de propósito.

Miramos hacia el futuro con optimismo y determinación, con la voluntad de seguir construyendo una plataforma resiliente y de alto impacto que aporte valor tanto a nuestros grupos de interés como a la sociedad.

PAU CORBERA
Presidente

Marzo 2025

1.

ADVERO en breve





QUIÉNES SOMOS

Somos una de las compañías de inversión inmobiliaria residencial de más rápido crecimiento en España, con una cartera inmobiliaria de 28 edificios y 465 apartamentos, distribuidos en cuatro zonas estratégicas. ADVERO cotiza en BME Growth desde noviembre de 2019.

NUESTRA MISIÓN

El objetivo principal de ADVERO es facilitar la incorporación de viviendas de calidad al mercado de alquiler residencial de renta media en España, para dar respuesta tanto al importante déficit de oferta como a la creciente demanda en este segmento.

Para ello, ADVERO adquiere edificios residenciales, principalmente en manos de entidades financieras. Ello permite la generación de valor en el momento de la adquisición, que se complementa sucesivamente con la optimización operativa de la cartera y la fortaleza del sector del alquiler residencial.

NUESTRO PROPÓSITO

Ser un actor activo en el desarrollo de un sector residencial de alquiler sostenible en España para la población de renta media.

Constitución

2017

Edificios

28

Viviendas

465

Regiones

Barcelona
Madrid
Málaga
Córdoba

¹ A partir de enero de 2025

ADVERO hoy¹

Principales magnitudes

28

Edificios

465

Viviendas

4

Regiones

4

Nuevos edificios
en 2024

€3,1m

Ingresos 2024

€3,7m

Ingresos anualizados²

€95,9m

Valor bruto de la
cartera (GAV)²

€82,3m

Valor neto de la
cartera (NAV)

Última ampliación de capital (oct. 2024)

€16,5m

Aumento de capital

€10,50

Precio unitario
de emisión

€48,9m

Capital total
levantado

5,8m

Acciones en
circulación

€11,1m

Recursos invertidos
hasta la fecha

€26,2m

Recursos adicionales
disponibles⁴

€70,6m

Capitalización
bursátil

6,5%

Deuda neta/valor
cartera (LTV)

Capital y financiación

Inversiones en activos

€54.9m

Capital invertido

+62%

Revalorización

€12,72

NAV/acción⁷

€12,2

Precio de cotización

4,1%

Yield bruto⁵

5,0%

Yield neto⁶

+8,2%

Revalorización
cotización

+12,0%

TIR⁸

Precio de la acción

¹ Información a 28 de febrero de 2025

² Cifras anualizadas de los activos en cartera a 31/12/2024

³ Valor de los activos en cartera + efectivo

⁴ Caja disponible y nueva deuda para fijar el LTV en el 30%

⁵ Ingresos brutos por alquiler/GAV

⁶ Ingresos netos por alquiler/capital invertido

⁷ Ajustado a warrants devengados

⁸ Desde la primera ampliación de capital en febrero de 2018.

Pilares estratégicos

ADVERO desea desempeñar un papel en el cambio social y económico en España, proporcionando soluciones de vivienda de calidad a los sectores de población de ingresos medios, al tiempo que ofrece una rentabilidad sostenible a largo plazo para sus accionistas a través de sus pilares estratégicos de inversión.

01

Activos residenciales de calidad

ADVERO centra su estrategia en la adquisición de activos destinados exclusivamente al uso residencial, dando prioridad a los inmuebles que no tengan más de 15 años, con acabados de calidad. ADVERO facilita la llegada al mercado de activos que, de otro modo, estarían infrutilizados o no estarían disponibles para su alquiler a largo plazo.

02

Principales ciudades de España

Debido al segmento de población al que se dirige ADVERO, la compañía está especializada en la gestión de activos situados en barrios de renta media de las principales capitales españolas o en sus municipios de influencia.

03

Acceso a la vivienda

ADVERO pretende ofrecer una solución a las familias de renta media, que se enfrentan a una mayor dificultad para obtener financiación para la adquisición de vivienda. Este segmento de la población está detrás del cambio estructural en relación con el régimen de propiedad de la vivienda en España.

04

Edificios enteros

ADVERO prioriza la adquisición de edificios completos para facilitar la creación de comunidades cohesionadas y optimizar la gestión de los activos, controlar el proceso de toma de decisiones y lograr economías de escala para maximizar la eficiencia.



Resumen de la cartera¹



€88,8m

Valor bruto (GAV)



€3,7m

Ingresos brutos anualizados



28,808 m²

Superficie construida



465

Viviendas



Provincia de Barcelona	11 Edificios	227 Viviendas	€50.2m Valor bruto	€1.5m Ingresos brutos
Madrid ciudad	8 Edificios	100 Viviendas	€19.3m Valor bruto	€0.7m Ingresos brutos
Málaga ciudad	3 Edificios	48 Viviendas	€7.6m Valor bruto	€0.3m Ingresos brutos
Córdoba ciudad	6 Edificios	90 Viviendas	€11.6m Valor bruto	€0.5m Ingresos brutos

¹ A 31/12/2024

2.

Principales hitos en 2024



Hitos destacados en 2024

En 2024, ADVERO descartó alternativas de crecimiento por fusiones y adquisiciones para priorizar la creación de valor a través de su probada estrategia de búsqueda de los mejores activos para encajar en su cartera residencial de renta media.



+4 Edificios

Cuatro adquisiciones realizadas en 2024, tres de ellas en Madrid y una en Badalona (Barcelona)



+58% Aumento del GAV¹

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



+23% Ingresos

Que se verán impulsados todavía más por la gestión a año completo de los activos adquiridos a lo largo de 2024



€19,5m beneficio neto NIIF²

Que se traduce en un resultado PGC² de €0,4m, garantizando un año más de distribución de dividendos



20% Aumento valor acciones

De 10,7 € de valor neto por acción en 2023 a 12,85 € a finales de 2024



Apalancamiento financiero

Reducción neta de la relación deuda/valor de la cartera, del 20% en 2023 al 7% en 2024



Objetivos ESG 2023-2025

El primer objetivo ESG se ha cumplido antes de tiempo, mientras que el resto quedarán completados en 2025



Encuesta a residentes

La alta satisfacción de los residentes se confirma un año más, incluso con un mayor número de viviendas bajo gestión

¹ GAV: Valor bruto de la cartera (del inglés *Gross Asset Value*)

² NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera; PGC: Plan General Contable español

Cronología del ejercicio 2024

Avances

Expansión en Madrid impulsada por el continuo aumento de la demanda

Mayor diversificación geográfica, con la entrada en la ciudad de Badalona

6ª ampliación de capital suscrita con éxito tanto por accionistas de la compañía como por nuevos inversores

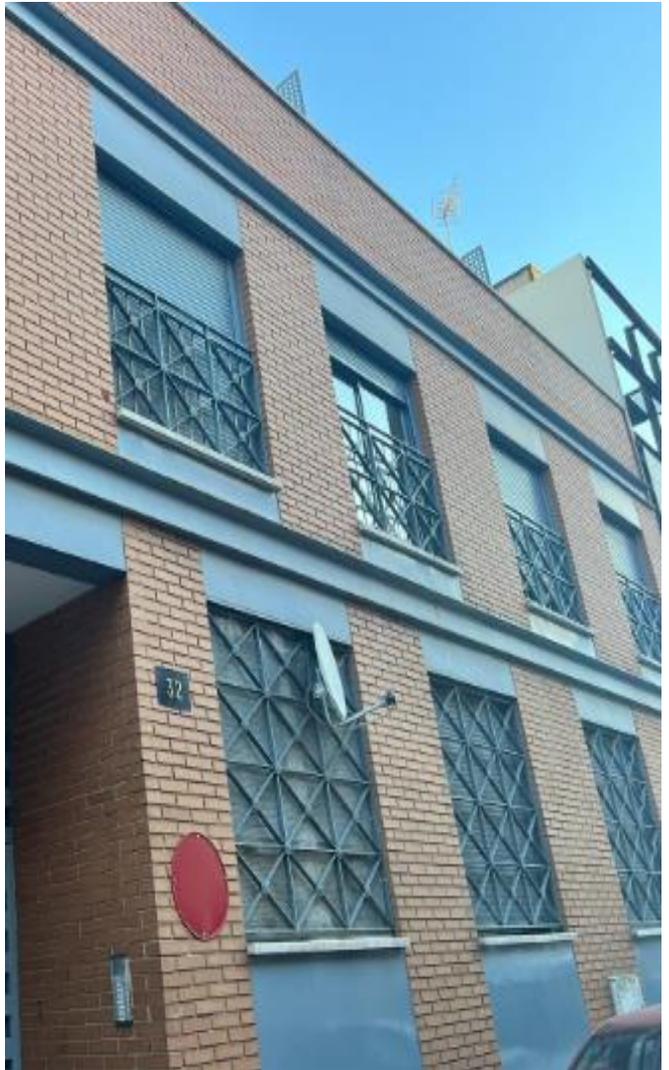


2024

Puerto Tarancón, 32 - Madrid

Construido en 2007, el edificio consta de 13 viviendas distribuidas en dos plantas con ascensor. Incluye 12 apartamentos tipo estudio y una unidad de dos dormitorios, todos con suelos de madera y cocinas totalmente equipadas.

Situado en el distrito madrileño de Puente de Vallecas, una zona bien comunicada, con fácil acceso al transporte público, mercados locales, escuelas y centros de atención médica.. Puente de Vallecas también ofrece espacios culturales y recreativos, fomentando un entorno dinámico.



41 m²

Tamaño medio vivienda



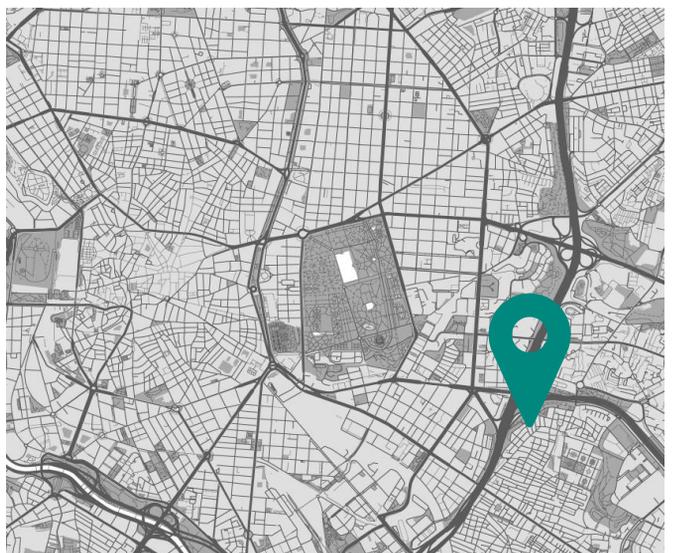
99%

Tasa de ocupación¹



€597

Alquiler medio

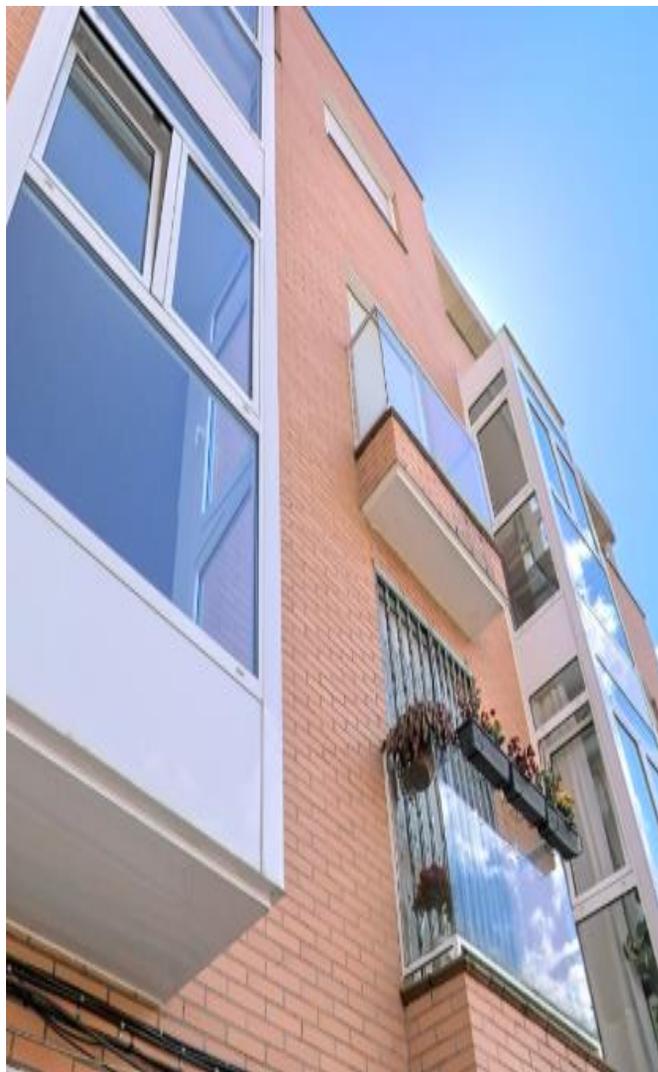


¹ Promedio 2024

Argente, 8 - Madrid

Situado en el distrito de Puente de Vallecas, este edificio residencial fue construido a finales de la década de 2010. Cuenta ascensor y con 11 viviendas de diferentes tamaños, cada una diseñada con abundante luz natural, cocinas amuebladas, suelos de madera, terrazas privadas y espacios abiertos. El edificio también incluye 6 plazas de aparcamiento y 4 trasteros.

El edificio goza de una excelente conectividad con el centro de Madrid, con las estaciones de metro Nueva Numancia y Puente de Vallecas a tan solo 10 minutos. El barrio, bien consolidado, combina espacios residenciales y comerciales, lo que lo convierte en una ubicación conveniente y atractiva por el fácil acceso a servicios públicos esenciales y espacios verdes.



55 m²

Tamaño medio vivienda



100%

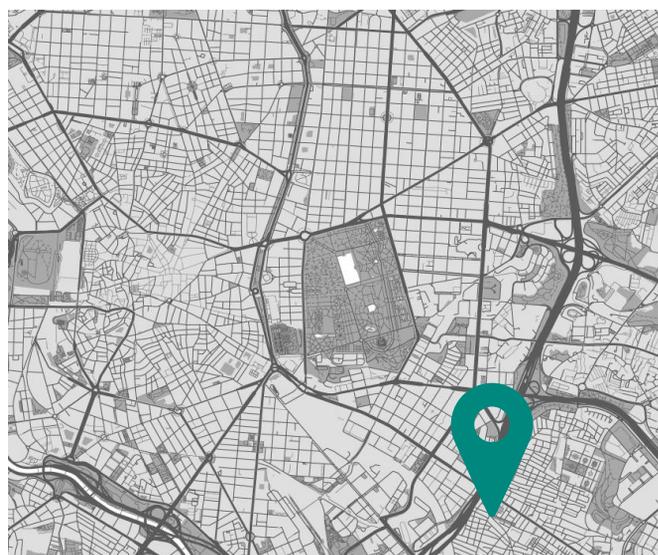
Tasa de ocupación¹



€703

Alquiler medio

¹ Promedio 2024



Sierra de los Filabres, 31 - Madrid

Edificio residencial ubicado en Madrid, construido en 2020 sobre un solar de 106 m² y una superficie construida de 276 m², con tres plantas con ascensor que albergan 7 viviendas luminosas con suelos de madera y cocinas amuebladas. El edificio goza de una ubicación estratégica con excelentes conexiones de transporte público, lo que lo hace muy cómodo para los residentes. Las estaciones de Nueva Numancia y Puente de Vallecas están a menos de 5 minutos a pie. El vecindario circundante está consolidado, con una mezcla de propiedades residenciales y comerciales, lo que lo convierte en una zona atractiva tanto para residentes como para inversores.



33.5 m²

Tamaño medio apto.



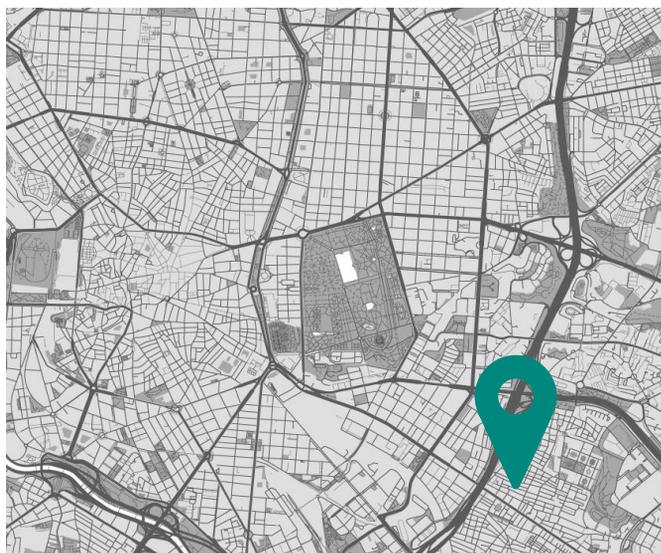
100%

Tasa de ocupación¹



€707

Alquiler medio

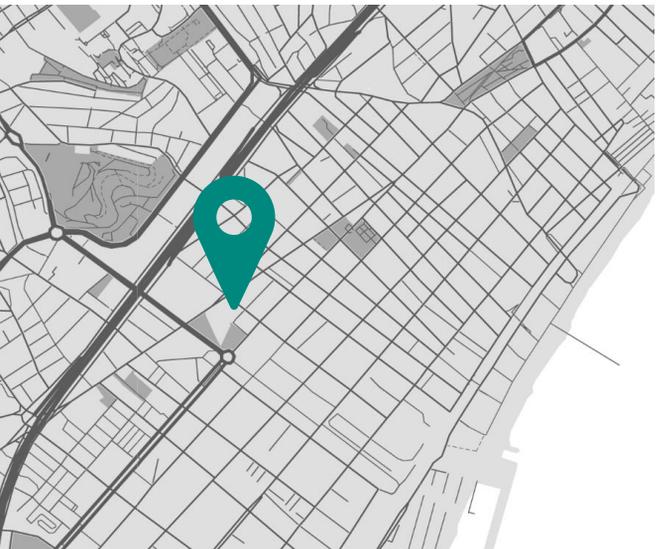
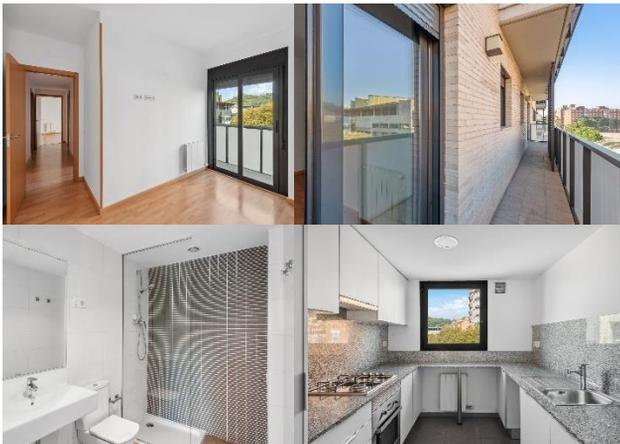


¹ Promedio 2024

Ponent, 139-145 – Badalona (Barcelona)

Ubicado en el barrio de El Gorg en la ciudad de Badalona (Barcelona), este es un edificio residencial moderno que finalizó su construcción en 2013. El edificio consta de 45 viviendas de 3 habitaciones cada una y 55 plazas de aparcamiento.

El edificio se encuentra en una ubicación estratégica, cerca del mar y dentro de una zona residencial moderna que incluye un estadio olímpico de baloncesto y parques, y ofrece una excelente conexión con Barcelona gracias a estaciones de metro a menos de 2 minutos.



80 m²
Tamaño medio vivienda



93%
Tasa de ocupación¹



€666
Alquiler medio

¹ Promedio 2024

3.

Cartera de activos



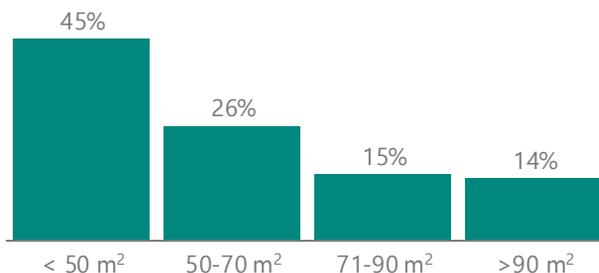
Perfil de la cartera de ADVERO



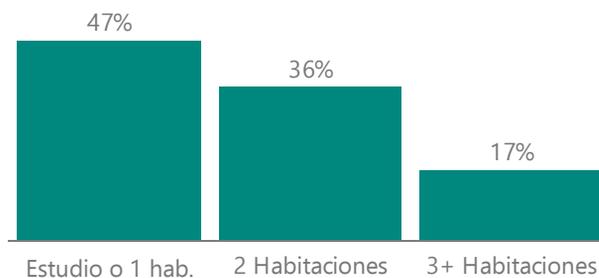
El perfil de la cartera de ADVERO, compuesta principalmente por estudios y viviendas de un dormitorio, se ajusta perfectamente tanto a la demanda del sector del alquiler como a la importante escasez de oferta del mercado. Esto permite a la compañía aprovechar la demanda en su oferta de producto, lo que se traduce en tiempos de comercialización cortos, altas tasas de ocupación y la actualización de los contratos a precios de mercado. Todo ello sin abandonar políticas de alquiler socialmente responsable.

Con una estancia media de tres años y el 49 % de los contratos en o más allá de este umbral, ADVERO puede alinear los ajustes de renta con las tendencias del mercado, manteniendo su compromiso con una gestión responsable.

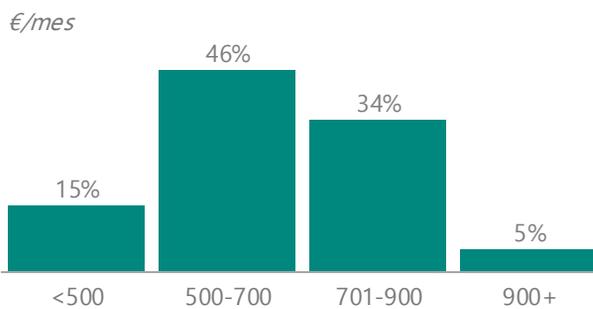
Desglose por tamaño de las viviendas



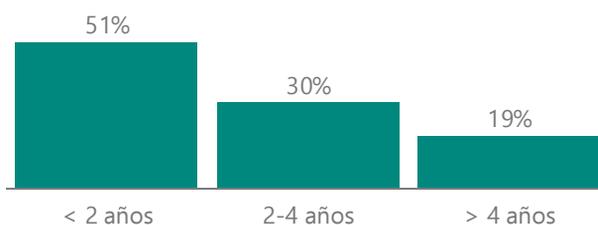
Desglose por número de habitaciones



Desglose por renta de alquiler



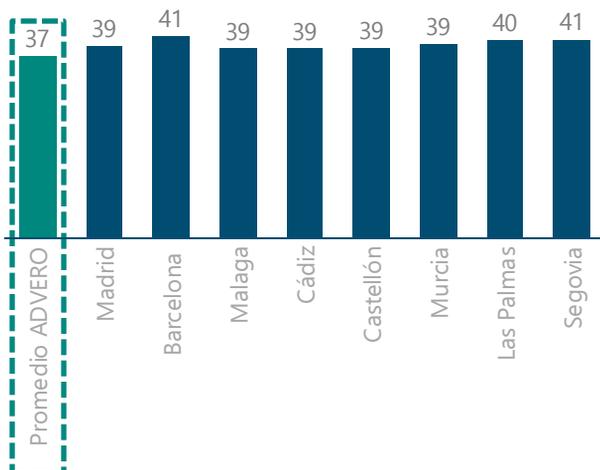
Desglose por estancia residente actual



Perfil de los residentes de ADVERO

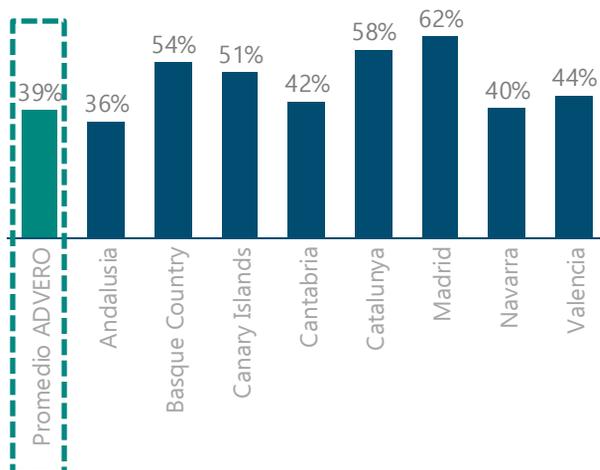
Edad media

vs. media en las principales ciudades españolas¹



Índice de asequibilidad

vs. media en las principales ciudades españolas¹



€20.217

Ingresos anuales medios de los titulares de contratos en ADVERO

4,57

WAULT²

El perfil de residentes de ADVERO pone de manifiesto el fuerte posicionamiento de la compañía en el mercado del alquiler de renta media, atrayendo a un segmento de la población con una edad media de 37 años, inferior a la edad media de la población de las principales ciudades españolas, lo que sugiere que ADVERO es atractiva para jóvenes profesionales y familias que buscan una primera vivienda. Con unos ingresos anuales medios de 20.217 € y un ratio de asequibilidad del 39%, ADVERO ofrece una combinación equilibrada para acceso a vivienda de calidad.



¹ Fuente: El Economista

² La suma de la duración media ponderada de los contratos no vencidos a 31/12/2024

Cartera de Activos – Área de Barcelona

1. Mare de Deu del Pilar



Ubicación: Rubí, Barcelona
Viviendas: 7
Pkg: 7
Sup. construida: 793 m²
Fecha de compra: Abril 2018
Ocupación¹: 100%

2. Santa Fe



Ubicación: Rubí, Barcelona
Viviendas: 19
Pkg: 19
Sup. construida: 1,152 m²
Fecha de compra: Abril 2018
Ocupación¹: 98%

3. Wilson



Ubicación: Terrassa, Barcelona
Viviendas: 11
Pkg: 7
Sup. construida: 760 m²
Fecha de compra: Oct 2018
Ocupación¹: 99%

4. Virgen de la Paloma



Ubicación: Sabadell, Barcelona
Viviendas: 14
Pkg: 14
Trast: 5
Sup. construida: 1.009 m²
Fecha de compra: Dic 2018
Ocupación¹: 98%

5. Canonge Rodó



Ubicación: Terrassa, Barcelona
Viviendas: 25
Pkg: 18
Trast: 15
Sup. construida: 1.100 m²
Fecha de compra: Apr 2019
Ocupación¹: 99%

6. Carretera de Piera



Ubicación: Martorell, Barcelona
Viviendas: 17
Trast: 16
Sup. construida: 875 m²
Fecha de compra: Sept 2021
Ocupación¹: 98%

7. Mercadal



Ubicación: Martorell, Barcelona
Viviendas: 21
Pkg: 26
Sup. construida: 1,330 m²
Fecha de compra: Feb 2022
Ocupación¹: 99%

8. Gomis



Ubicación: Martorell, Barcelona
Viviendas: 24
Pkg: 10
Trast: 12
Sup. construida: 1,440 m²
Fecha de compra: Mar 2022
Ocupación¹: 98%

9. Mur



Ubicación: Martorell, Barcelona
Viviendas: 23
Pkg: 28
Local: 1
Sup. construida: 1.429 m²
Fecha de compra: abril 2023
Ocupación¹: 99%

10. La Pau



Ubicación: Sta. Coloma de Gramenet, Barcelona
Viviendas: 21
Pkg: 35
Trast: 23
Sup. construida: 1.773 m²
Fecha de compra: Nov 2023
Ocupación¹: 95%

11. Ponent



Ubicación: Badalona, Barcelona
Viviendas: 45
Pkg: 55
Sup. construida: 6,313 m²
Fecha de compra: Dic 2024
Ocupación¹: 93%

2024

¹ Tasa de ocupación media de las viviendas en 2024

Cartera de Activos – Madrid

1. Plátano



Ubicación: Tetuán, Madrid
Viviendas: 17
Sup. constuida: 539 m²
Fecha de compra: Dic 2019
Ocupación¹: 98%

2. Teresa Maroto



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 16
Sup. constuida: 783 m²
Fecha de compra: Junio 2020
Ocupación¹: 99%

3. Puerto de Tarancon



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

4. Puerto Alto



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 12
Sup. constuida: 231 m²
Fecha de compra: Mar 2022
Ocupación¹: 91%

5. Pico Cejo



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

6. Puerto de Tarancon II



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

7. Sierra de los Filabres



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 7
Sup. constuida: 233 m²
Fecha de compra: Dic 2024
Ocupación¹: 100%

8. Argente



Ubicación: Vallecas, Madrid
Viviendas: 11
Sup. constuida: 624 m²
Fecha de compra: Dic 2024
Ocupación¹: 100%

¹Tasa de ocupación media de los apartamentos en 2024

Cartera de Activos – Córdoba y Málaga

1. Fernando de Córdoba



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 19
Sup. constuida: 1.146 m²
Fecha de compra: Julio 2022
Ocupación¹: 95%

2. Alhaken



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 15
Sup. constuida: 1.028 m²
Fecha de compra: Julio 2022
Ocupación¹: 96%

3. Lagunilla



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 7
Sup. constuida: 227 m²
Fecha de compra: Julio 2022
Ocupación¹: 91%

4. Imágenes



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 14
Sup. constuida: 447 m²
Fecha de compra: Julio 2022
Ocupación¹: 95%

5. Ciegos



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 18
Sup. constuida: 722 m²
Fecha de compra: Julio 2022
Ocupación¹: 81%

6. Alfonso XII



Ubicación: Córdoba
Viviendas: 17
Sup. constuida: 472 m²
Fecha de compra: Julio 2022
Ocupación¹: 97%

7. Fátima



Ubicación: Málaga
Viviendas: 19
Sup. constuida: 808 m²
Fecha de compra: Junio 2021
Ocupación¹: 99%

8. Ventura Rodríguez



Ubicación: Málaga
Viviendas: 12
Pkg: 8
Sup. constuida: 739 m²
Fecha de compra: Julio 2021
Ocupación¹: 99%

9. Juan Herrera



Ubicación: Málaga
Viviendas: 17
Sup. constuida: 776 m²
Fecha de compra: Mar 2022
Ocupación¹: 99%

¹ Tasa de ocupación media de los apartamentos en 2024

4.

Indicadores de valor



Evolución de la cartera

€88,8m

Valor bruto de los activos
(vs €60,2m en 2023)

€54,9m

Capital total invertido
(vs €43,8m en 2023)

62%

Revalorización
(Valor bruto vs capital invertido)

12%

TIR
(desde la primera
ampliación de capital)

4,1%

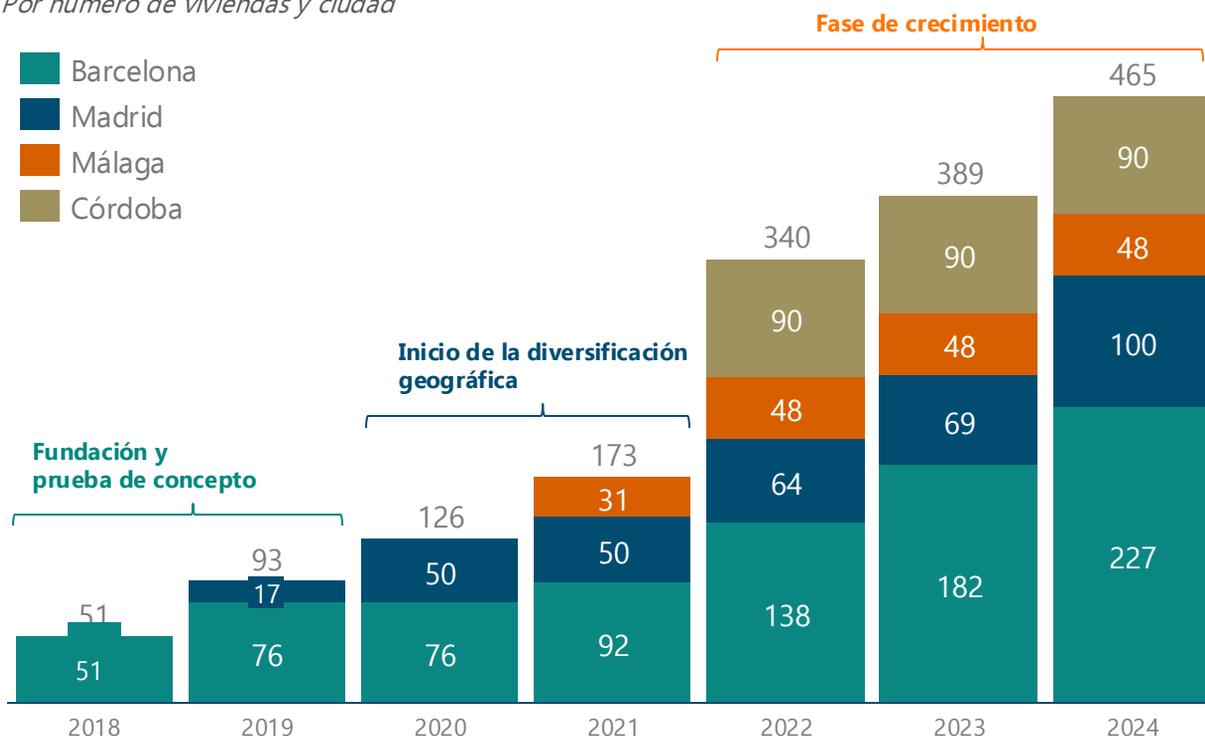
Rendimiento bruto¹

5,0%

Rendimiento neto²

Adquisiciones 2018-2024

Por número de viviendas y ciudad



¹ Ingresos brutos por alquiler/GAV

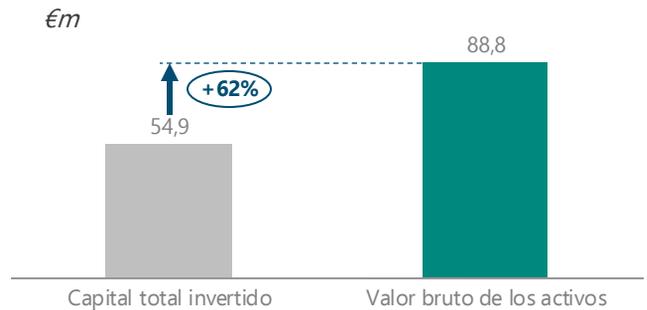
² Resultado neto de explotación /capital total invertido

Las palancas de ADVERO para la creación de valor

Palanca I: Adquisiciones con descuento

La estrategia de ADVERO en la adquisición de activos mayoritariamente provenientes de entidades financieras ha permitido interesantes condiciones de adquisición, que se han trasladado en una revalorización inicial sobre el precio de compra. Hasta la fecha, el diferencial entre el precio de adquisición y el valor de la cartera se sitúa en el 62%

Capital total invertido y GAV

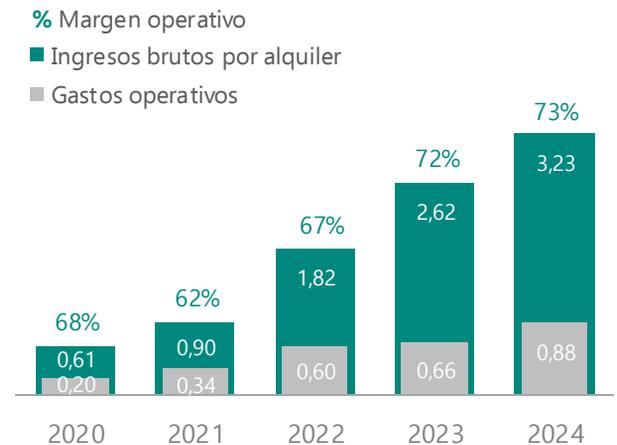


Palanca II: Optimización de la cartera y economías de escala

El sólido crecimiento interanual de ADVERO, con una CAGR1 del 52% en los ingresos brutos por alquileres entre 2020 y 2024, ha permitido a la compañía optimizar sus operaciones y lograr economías de escala, a través de una mejora en el poder de negociación de los contratos de mantenimiento y gestión de los activos. Como resultado, la reducción del peso de los gastos operativos como porcentaje de los ingresos brutos por alquiler ha ido disminuyendo año a año.

Gastos de explotación sobre rentas brutas

€m, 2020-2024



Palanca III: Dilución de 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, de carácter eminentemente fijo, lo que en última instancia permite un mayor resultado neto y distribución de dividendos a los accionistas.

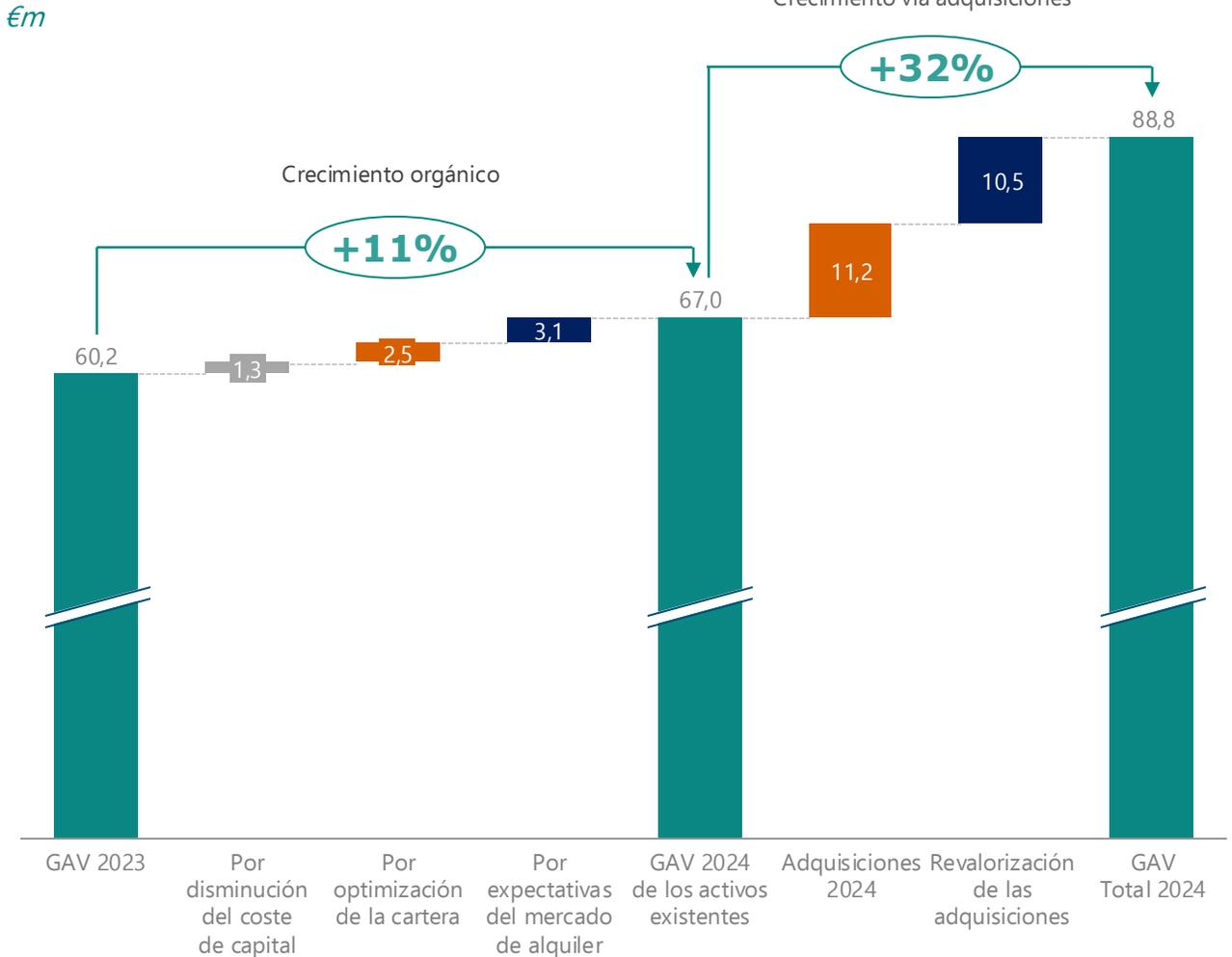
Gastos corporativos como % de GRI

€m, 2020-2024



Evolución del GAV 2023-2024

Valor bruto de los activos (GAV)



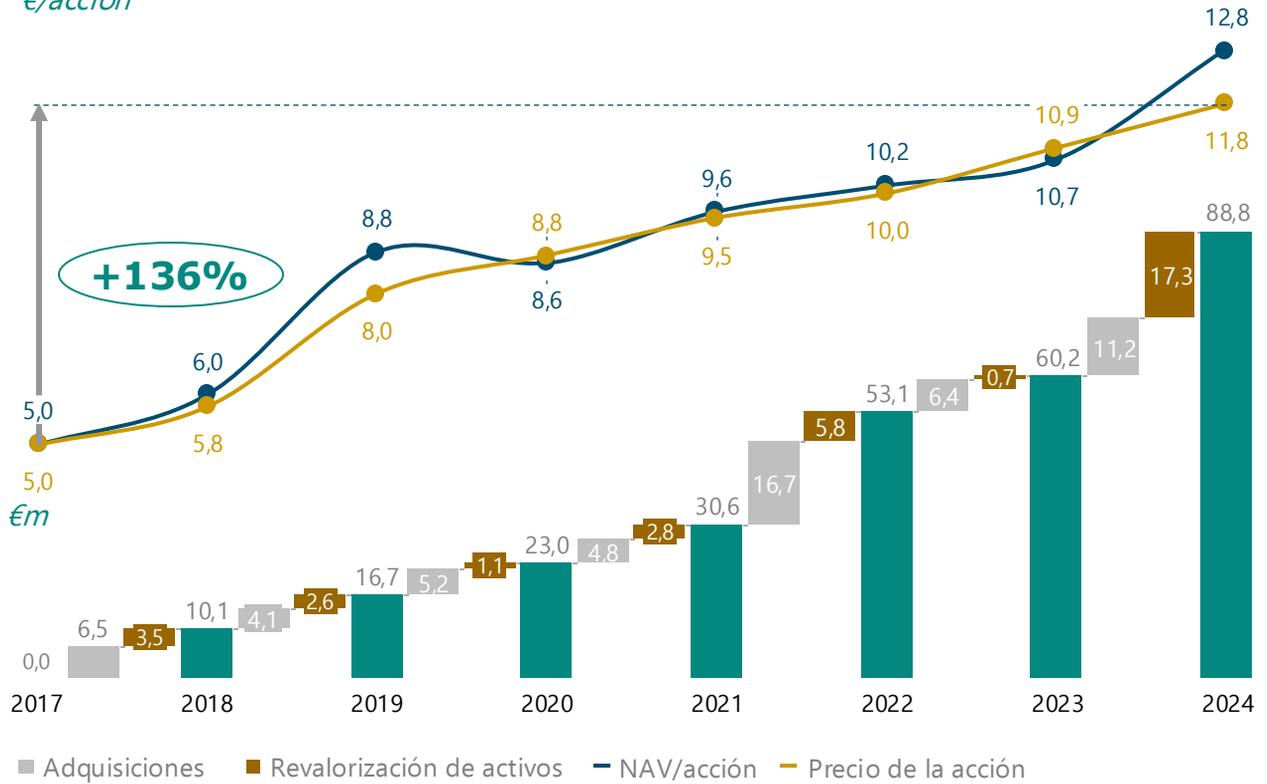
ADVERO ha conseguido de nuevo un importante crecimiento del valor de la cartera en 2024, superando a otros segmentos inmobiliarios en España.

La capacidad de la compañía para mejorar el valor de su cartera existente tiene uno de sus pilares fundamentales en la continua optimización de la gestión de sus activos, que ha garantizado un año más altas tasas de ocupación (97%), niveles mínimos de impago (por debajo del 1%) y alquileres competitivos. Estos factores han permitido a ADVERO obtener un incremento de valor en su cartera existente del 11%.

Adicionalmente, ADVERO consiguió incrementar el valor de su cartera en un 32% a través de la adquisición de cuatro nuevos edificios residenciales en 2024, cuya revalorización inmediata por el diferencial entre el precio de adquisición y el valor a mercado de dichos activos se situó en el 94%.

GAV, NAV y evolución de la cotización

Valor bruto de los activos y NAV/acción €/acción



La política de comunicación clara y transparente de ADVERO ha permitido mantener alineado el precio de sus acciones en bolsa con el crecimiento de la compañía. La creación constante de valor para los accionistas se refleja en una CAGR del NAV por acción del 13% entre 2018 y 2024.

ADVERO ha incrementado el valor de su cartera obteniendo descuentos favorables en la adquisición de activos, así como optimizando la gestión inmobiliaria a través de economías de escala y servicios de valor añadido para los residentes.



5.

Estados financieros



Resultados Anuales 2024

En 2024, el rendimiento financiero y la rentabilidad para los accionistas experimentaron un nuevo aumento significativo. Los ingresos brutos por alquiler aumentaron un 20% interanual, mientras que el EBITDA creció un 38%. El resultado neto bajo NIIF alcanzó los 19,5 millones de euros, impulsado por la revalorización de la cartera, junto con un resultado neto de 0,4 millones de euros según el PGC español, asegurando un año más de distribución de dividendos para los accionistas.

€3,1m | *€2,6m en 2023*

Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)

€19,5m | *€2,6m en 2023*

Resultado neto (NIIF)

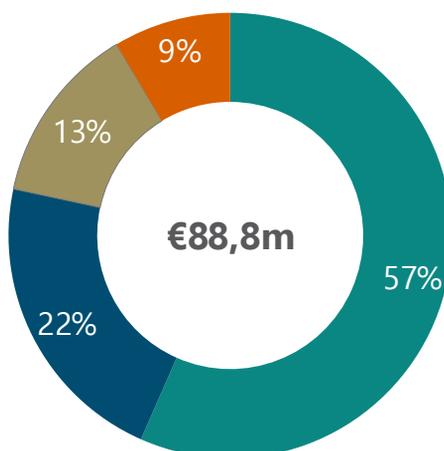
€0,4m | *€0,2m en 2023*

Resultado neto (PGC)

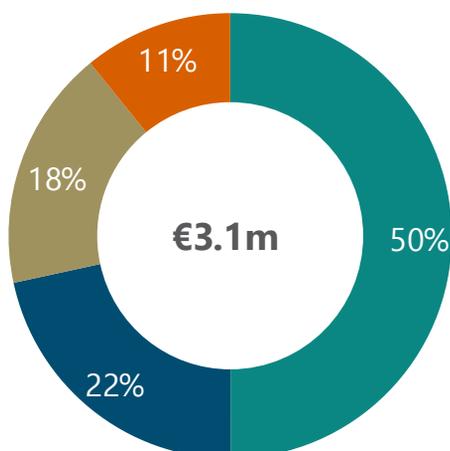
€1,0m | *€0,7m en 2023*

Fondos de operaciones (FFO¹)

Desglose de la cartera por GAV



Desglose de la cartera por GRI



Barcelona Madrid Córdoba Málaga

¹ Resultado neto + Amortización + resultado financiero

Resultados Anuales 2024 (II)

ADVERO consiguió traducir sus sólidos resultados operativos en una apreciación del valor de sus activos, con un incremento del 47% en 2024. Este crecimiento fue impulsado por el aumento del 11% en el valor de su cartera existente y una combinación de cuatro adquisiciones de activos estratégicos a lo largo del año. En conjunto, estos acontecimientos han supuesto un incremento del 20% del NAV por acción, pasando de 10,7 a finales de 2023 a 12,85 a finales de 2024, antes de ejecutar nuevas adquisiciones con los recursos aún disponibles.

€88,8m
€60,2m en 2023

Valor bruto de los activos (GAV)

€83,5m
€49,8 en 2023

Valor neto de los activos (NAV)

€54,9m
€43,8 en 2023

Capital total invertido

€12,85
€10,7 in 2023

NAV/Acción¹

¹ Considera el efecto de los warrants devengados y la autocartera a 31/12/2023..

Endeudamiento financiero

ADVERO ha obtenido siete líneas de financiación de deuda desde su creación, por un total de 14,3 millones de euros. A cierre de 2024, 13,4 millones de euros configuraban la deuda bruta viva de la compañía, con un vencimiento medio de 12 años y el 53% de ésta fijada a un tipo de interés fijo medio del 1,92%. El tipo de interés medio nominal total en 2024 fue del 3,40%. La ratio deuda neta-valor cartera (LTV) se situó en el 7,3%, todavía muy por debajo del límite del 30% fijado por el consejo de administración.

€6,4m
€12,1m en 2023

Deuda financiera neta

12 años

Vencimiento medio

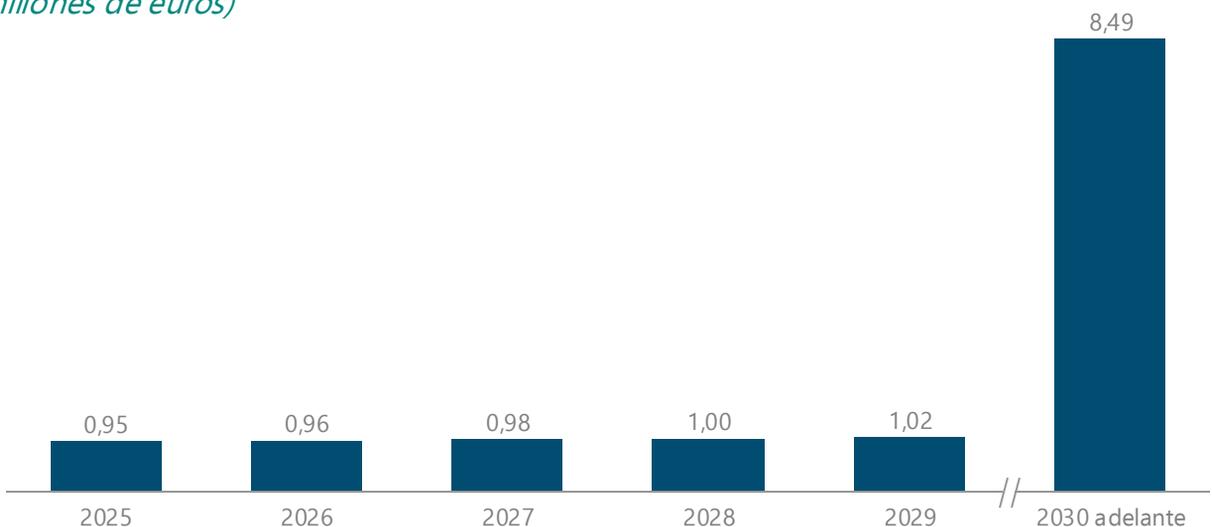
3,40%
53% a tipo fijo al 1,9%

Tipo de interés medio 2024

7,3%
20% en 2023

Ratio deuda neta/valor activos (LTV)

Perfil de vencimiento de la deuda (millones de euros)



Cuenta de Pérdidas y Ganancias (NIIF ¹)

En miles de euros

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2023	2024	Evol.
OPERACIONES EN CURSO			
Ingresos totales	2.618	3.119	+ 19%
a) Prestación de servicios	2.618	3.119	
Otros ingresos de explotación	5	58	
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5	58	
Gastos de personal	(254)	(321)	
a) Sueldos, salarios y otros	(191)	(244)	
b) Cargas sociales	(63)	(78)	
Otros gastos de explotación	(1.419)	(1.605)	
a) Servicios externos	(1.232)	(1.339)	
b) Impuestos	(115)	(172)	
c) Pérdidas, deterioro y variación de las ops. comerciales	(57)	(92)	
d) Otros gastos de explotación	(14)	(2)	
Variación del valor razonable de las inv. inmob.	655	17.372	
Amortización del inmovilizado	(4)	(17)	
Otros resultados	-	49	
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.601	18.655	+ 1.065%
Ingresos financieros	16	155	
a) Participaciones en instrumentos de capital	-	-	
b) Otros ingresos financieros	16	155	
Gastos financieros	(423)	(515)	
a) Por deudas con terceros	(423)	(515)	
Variación del valor razonable de los instrumentos financ.	1.433	(775)	
a) Por deudas con terceros	1.433	(775)	
RESULTADO FINANCIERO	1.025	(1.136)	
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.627	17.519	+ 567%
Impuesto de sociedades	-	-	
RESULTADO NETO	2,627	17,519	+ 567%

¹ Elaboración interna según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos meramente informativos. Ernst & Young, S.L. ha emitido un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional, dado que ADVERO no dispone de estados financieros auditados bajo NIIF.

Balance de Situación (NIIF ¹)

En miles de euros

Activo	31/12/2023	31/12/2024
Activo no corriente	60.426	88.815
Inmovilizado inmaterial	42	34
Inmovilizado	202	18
Inversiones inmobiliarias	60.174	88.759
Inversiones a largo plazo en filiales	6	3
Inversiones financieras a largo plazo	1	1
-		
Activo corriente	953	7.668
Deudores	153	139
Inversiones financieras a corto plazo	219	292
Gastos anticipados	17	38
Efectivo y equivalentes de efectivo	564	7.199
TOTAL ACTIVO	61.379	96.483

Patrimonio neto y pasivo	31/12/2023	31/12/2024
Fondos propios	49.349	82.292
Fondos propios	49.349	82.292
Capital social	21.085	28.950
Prima de emisión	11.146	19.797
Beneficios no distribuidos	14.670	14.619
Autocartera	(234)	(198)
Otros instrumentos de capital	54	54
Resultado neto del ejercicio	2.627	17.519
Pasivo no corriente	10.494	11.898
Deudas a largo plazo	10.494	11.898
Pasivo corriente	1.536	2.294
Deudas a corto plazo	1.256	1.508
Cuentas a pagar	280	786
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	61.379	96.483

¹ Internal preparation according to International Financial Reporting Standards (IFRS) for information purposes only. As ADVERO does not have financial statements audited under IFRS, Ernst & Young, S.L. issues a report of agreed procedures in relation to the special purpose financial statements prepared under international regulations.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (PGC español¹)

En miles de euros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2023	2024	Evol.
OPERACIONES EN CURSO			
Ingresos totales	2.618	3.119	+ 19%
a) Prestación de servicios	2.618	3.119	
Otros ingresos de explotación	5	58	
a) Ingresos accesorios y otra gestión corriente	5	58	
Gastos de personal	(254)	(321)	
a) Sueldos, salarios y otros	(191)	(244)	
b) Cargas sociales	(63)	(78)	
Otros gastos de explotación	(1.419)	(1.605)	
a) Servicios externos	(1.232)	(1.339)	
b) Impuestos	(115)	(172)	
c) Pérdidas, deterioro y variación de las ops. comerciales	(57)	(92)	
d) Otros gastos de explotación	(14)	(2)	
Variación del valor razonable de las inv. inmobiliarias	-	-	
Amortización del inmovilizado	(476)	(604)	
Otros resultados	-	49	
Deterioro y pérdida o ganancia por enajenación de activos	-	-	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	475	696	+ 47%
Ingresos financieros	16	155	
a) Participaciones en instrumentos de capital	-	-	
b) Otros ingresos financieros	16	155	
Gastos financieros	(286)	(483)	
a) Por deudas con terceros	(286)	(483)	
Variación del valor razonable de los instrumentos financ.	-	-	
a) Por deudas con terceros	-	-	
RESULTADO FINANCIERO	(271)	(328)	
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	204	368	
Impuestos sobre los beneficios	-	-	
RESULTADO NETO	204	368	+ 80%
Flujo de caja neto²	680	972	+ 43%

¹ Estados financieros auditados en Plan General Contable español.

² Resultado neto + Amortizaciones

Balance de Situación (PGC español¹)

En miles de euros

Activo	31/12/2023	31/12/2024
Activo no corriente	43.150	53.971
Inmovilizado inmaterial	42	34
Inmovilizado	202	18
Inversiones inmobiliarias	42.898	53.915
Inversiones a largo plazo en filiales	6	3
Inversiones financieras a largo plazo	1	1
-		
Activo corriente	953	7.668
Cuentas por cobrar	153	139
Inversiones financieras a corto plazo	219	292
Gastos anticipados	17	38
Efectivo y equivalentes de efectivo	564	7.199
TOTAL ACTIVO	44.103	61.639

Patrimonio neto y pasivo	31/12/2023	31/12/2024
Fondos propios	30.975	47.218
Fondos propios	30.975	47.218
Capital social	21.085	28.950
Prima de emisión	11.146	19.797
Beneficios no distribuidos	(1.072)	(1.544)
Autocartera	(234)	(198)
Otros instrumentos de capital	(155)	(155)
Resultado neto del ejercicio	204	368
Pasivo no corriente	11.592	12.128
Deuda a largo plazo	11.592	12.128
Pasivo corriente	1.536	2.294
Deuda a corto plazo	1.256	1.508
Cuentas por pagar	280	786
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	44.103	61.639

¹ Estados financieros auditados en Plan General Contable español

Informe de Auditoría



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 2024, 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 2024, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

6.

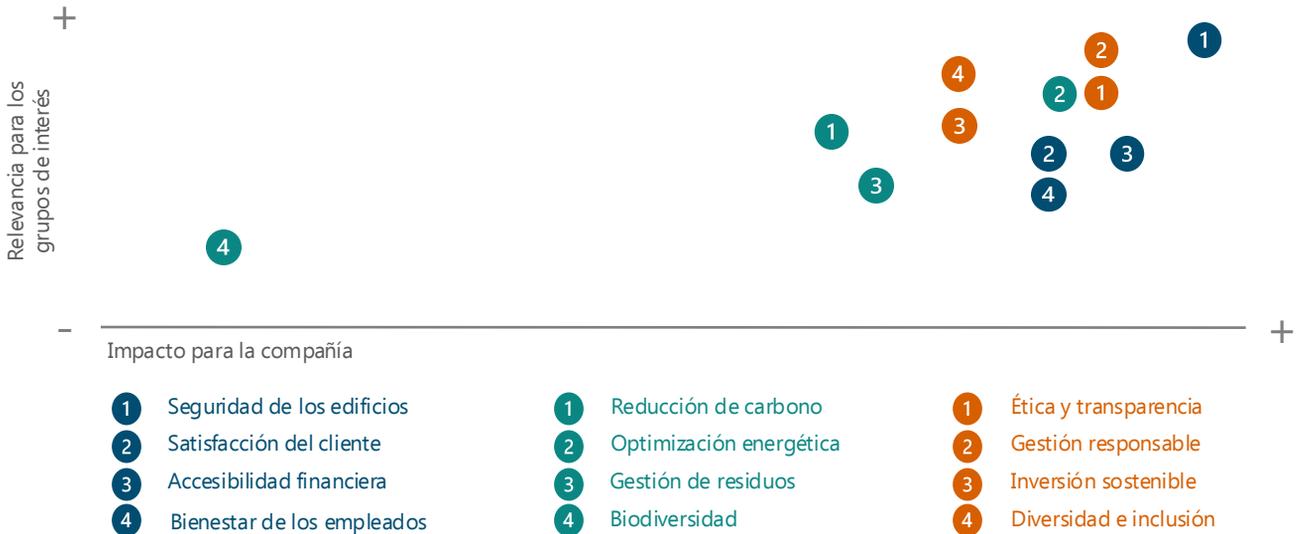
ESG



El compromiso de ADVERO

El 21 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de ADVERO aprobó el plan ESG 2023-2025, con el fin de asegurar una especial atención a las actuaciones ambientales, sociales y de gobierno corporativo, configurando un enfoque de creación de valor sostenible en sus operaciones.

Matriz de materialidad



Compromiso social

ADVERO está comprometido con poner en valor activos infrutilizados, guiados por nuestra misión de ofrecer vivienda de calidad de renta media, promoviendo un equilibrio sostenible entre oferta y demanda.

En ADVERO, reconocemos el importante impacto que tienen nuestros activos y servicios en la vida de nuestros residentes y las comunidades a las que servimos. Por ello, estamos plenamente comprometidos en priorizar el bienestar de nuestros residentes, fomentando una cultura de inclusión y diversidad, elementos esenciales en toda comunidad próspera.

Con este objetivo, hemos alineado nuestras acciones ESG con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas para contribuir al cumplimiento de nuestros objetivos.

Compromiso medioambiental

En ADVERO creemos que la creación de valor debe ir de la mano de prácticas sostenibles. Por eso, adoptamos tecnologías eficientes para reducir nuestra huella de carbono, como parte de nuestro compromiso con las comunidades.

Al priorizar iniciativas ambientales, también buscamos generar impactos sociales positivos, como la reducción de costes energéticos para nuestras comunidades.

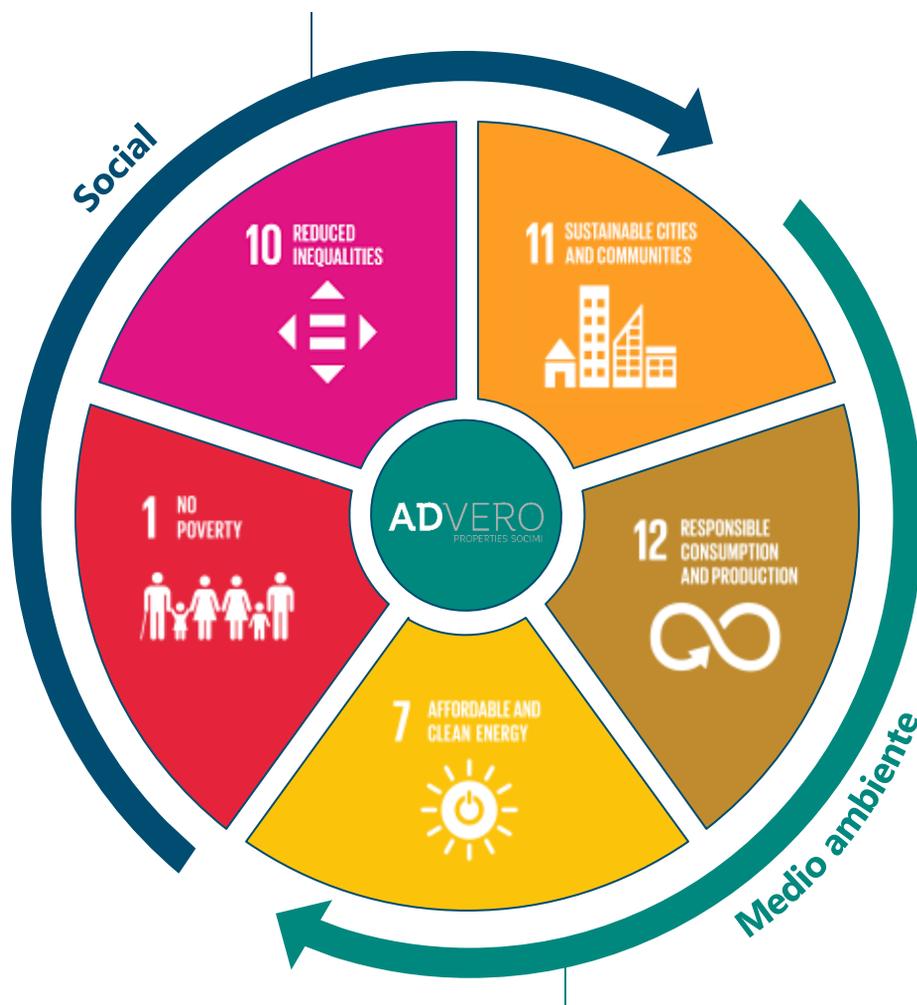
Gobierno corporativo

Los procedimientos internos de gestión y políticas de gobierno corporativo de ADVERO siguen el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas. Su ética y valores se reflejan en una cultura empresarial transparente para accionistas, residentes y el mercado. Estos principios guían nuestras operaciones y adquisiciones, reflejando el compromiso con el desarrollo social y económico, sin perder de vista la transparencia y el valor para los accionistas.

Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas

Basándose en su misión social intrínseca, ADVERO ha alineado sus objetivos ESG con el marco del Pacto Mundial de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible para 2030.

- Objetivo 1: Definir una política de precios de alquiler sostenibles y prevención de la vulnerabilidad
- Objetivo 2: Aplicar medidas de apoyo a los inquilinos
- Objetivo 3: Supervisar y aumentar la satisfacción de los inquilinos



- Objetivo 4: Reducir el consumo de energía
- Objetivo 5: Implantar fuentes de energía renovables en todas las zonas comunes
- Objetivo 6: Lanzar programas piloto para optimizar la gestión de los recursos

Gobernanza

- Objetivo 7: Mejorar la proporción de grupos infrarrepresentados en el Consejo de Administración
- Objetivo 8: Aumentar la transparencia y la disponibilidad de la información
- Objetivo 9: Crear comisiones delegadas en el Consejo de Administración para el control de riesgos y la gestión ética

Objetivos hasta 2025

ADVERO ha decidido implementar una serie de objetivos concretos tanto para los activos de su cartera, como para la revisión de nuevas oportunidades y su propio gobierno corporativo.

	TEMA	COMPROMISO	PROGRESO
 Social	Modelo de vivienda sostenible	Objetivo 1: Definir una política de precios de alquiler sostenibles y prevención de la vulnerabilidad.	<div style="width: 70%;"></div>
	Compromiso con los residentes	Objetivo 2: Definir y poner en marcha acciones de apoyo "para residentes" en el ámbito del ahorro de costes energéticos, políticas de apoyo financiero y creación de redes de residentes.	<div style="width: 60%;"></div>
		Objetivo 3: Aumentar la satisfacción de los residentes en un 15%, implantando un programa de encuestas periódico y abordando a tiempo los problemas detectados.	<div style="width: 65%;"></div>
 Medio ambiental	Reducción del carbono y eficiencia energética	Objetivo 4: Reducir el consumo de energía en un 15% modernizando los inmuebles con sistemas de iluminación y calefacción, ventilación y aire acondicionado eficientes desde el punto de vista energético.	<div style="width: 40%;"></div>
		Objetivo 5: Instalar paneles fotovoltaicos para cubrir la demanda energética de todas las zonas comunes en al menos toda la cartera de activos de 2022 + un incremento anual de la cartera del 10%.	<div style="width: 100%;"></div>
	Gestión de recursos	Objetivo 6: Lanzar programas piloto en edificios seleccionados de nuestra cartera para controlar y optimizar el consumo de recursos.	<div style="width: 50%;"></div>
 Gobernanza	Diversidad e inclusión	Objetivo 7: Mejorar la proporción y la presencia de grupos infrarrepresentados en el Consejo de Administración.	<div style="width: 20%;"></div>
	Conducta leal y ética / Gestión de riesgos	Objetivo 8: Aumentar la transparencia y la disponibilidad de información periódica para las partes interesadas mediante la puesta en marcha de un boletín trimestral.	<div style="width: 30%;"></div>
		Objetivo 9: Crear comités delegados en el Consejo de Administración para mejorar el control de riesgos, la retención del talento y la gestión ética.	<div style="width: 50%;"></div>

Logros en 2024

A lo largo de 2024, ADVERO ha realizado avances significativos en los siguientes objetivos trazados en el Plan ESG 2023-2025. La compañía seguirá trabajando en estas áreas para cumplir los objetivos del plan antes de finales de 2025 y establecer nuevas metas para los próximos años.

Compromiso Social

Objetivo 1: Definir una política de precios de alquiler sostenibles

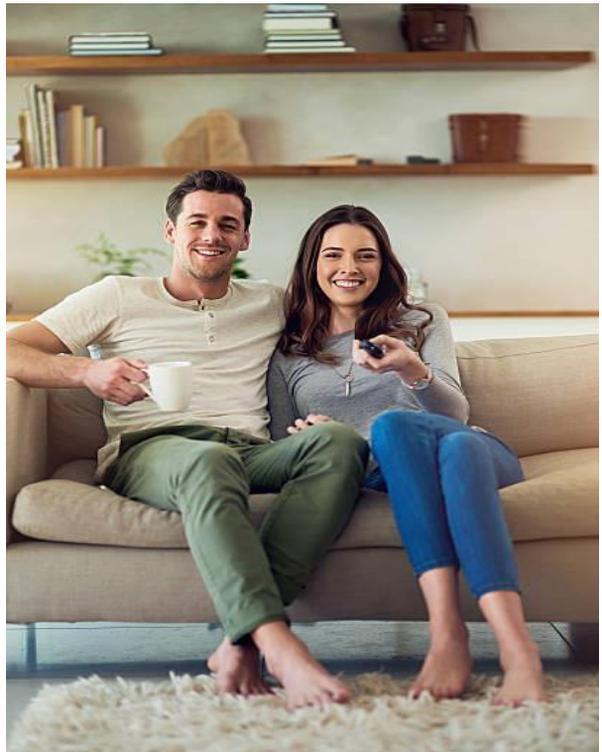
ADVERO ha trabajado de forma continuada en una "Guía para la Fijación de Precios del Alquiler, Prevención de la Vulnerabilidad y Gestión de Impagos", con el objetivo de promover prácticas responsables y sostenibles. Esta iniciativa refleja el compromiso de ADVERO con la transformación positiva del mercado del alquiler residencial para rentas medias en España. A cierre de 2024, el alquiler medio mensual en sus propiedades era de 661 €, lo que supone un esfuerzo del 39% por parte del inquilino, muy por debajo del 43% de media nacional.

Como paso clave para desarrollar políticas de apoyo alineadas con las necesidades reales de los inquilinos, la compañía se comprometió a mantener un mapa de residentes actualizado, rastreando datos clave como el tamaño del hogar, los niveles de ingresos y la presencia de menores.

Objetivo 3: Aumentar la satisfacción de los residentes en un 15%

ADVERO realizó su segunda encuesta anual de satisfacción como parte de su compromiso con la mejora continua y el diálogo con los residentes. Este año se alcanzó una base más amplia de inquilinos, que mantuvieron calificaciones estables, reflejando la solidez y consistencia en la calidad de la vivienda y la experiencia residencial.

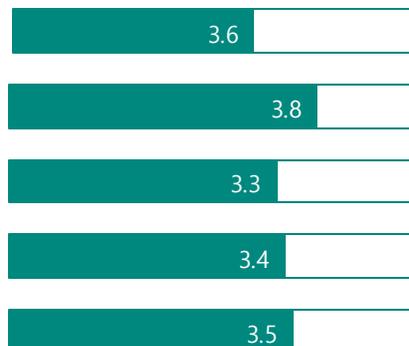
Aunque la satisfacción fue alta, ADVERO identifica margen de mejora hacia su meta de incremento del 15%. Los inquilinos destacaron nuevamente el valor de las medidas de ahorro energético, reafirmando la relevancia del enfoque sostenible de ADVERO.



Resultados de la encuesta

- 1: ¿Cuál es su grado de satisfacción con ADVERO en general?
- 2: ¿Cuál es su grado de satisfacción con el gestor de su edificio?
- 3: ¿Cuál es su grado de satisfacción con el mantenimiento de su vivienda?
- 4: ¿Cuál es su grado de satisfacción con el mantenimiento general de las zonas comunes de su edificio?
- 5: ¿Cuál es su grado de satisfacción con la atención a las incidencias en su vivienda?

Puntuación media (sobre 5)





Objetivo 5: Instalar paneles fotovoltaicos para cubrir la demanda energética de todas las zonas comunes en al menos toda la cartera de activos de 2022 + un incremento anual de la cartera del 10%.

En 2023, ADVERO invirtió en la instalación de paneles fotovoltaicos en cuatro activos de la cartera, que debían producir energía sostenible para compensar las necesidades de todas las áreas comunes de la cartera existente.

En 2024 la instalación ha conseguido producir 116.900 kWh, generando energía verde más que suficiente para cubrir y compensar las necesidades eléctricas de las zonas comunes de todos los edificios de nuestro portfolio.

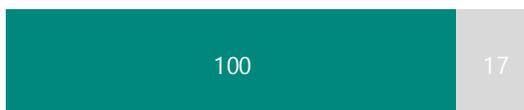
A pesar de que el objetivo se logró, ADVERO seguirá monitoreando el consumo y la producción para definir nuevos pasos para los próximos años y el posible uso de cualquier ingreso extraordinario para apoyar el consumo de energía de sus residentes.

De cara al futuro, la compañía evaluará la viabilidad de ampliar la cobertura solar a nuevas adquisiciones de la cartera con el objetivo de garantizar que cada año, una porción creciente de los activos cumpla o supere la autosuficiencia energética para las zonas comunes.

El excedente de producción de energía abre posibles vías para la reinversión en iniciativas centradas en la comunidad. Ya sea a través de modelos de uso compartido de energía, programas de apoyo a los residentes o cualquier proyecto nuevo, nuestro objetivo es tratar de redirigir cualquier beneficio extraordinario hacia iniciativas que fortalezcan aún más los pilares de nuestro marco ESG.

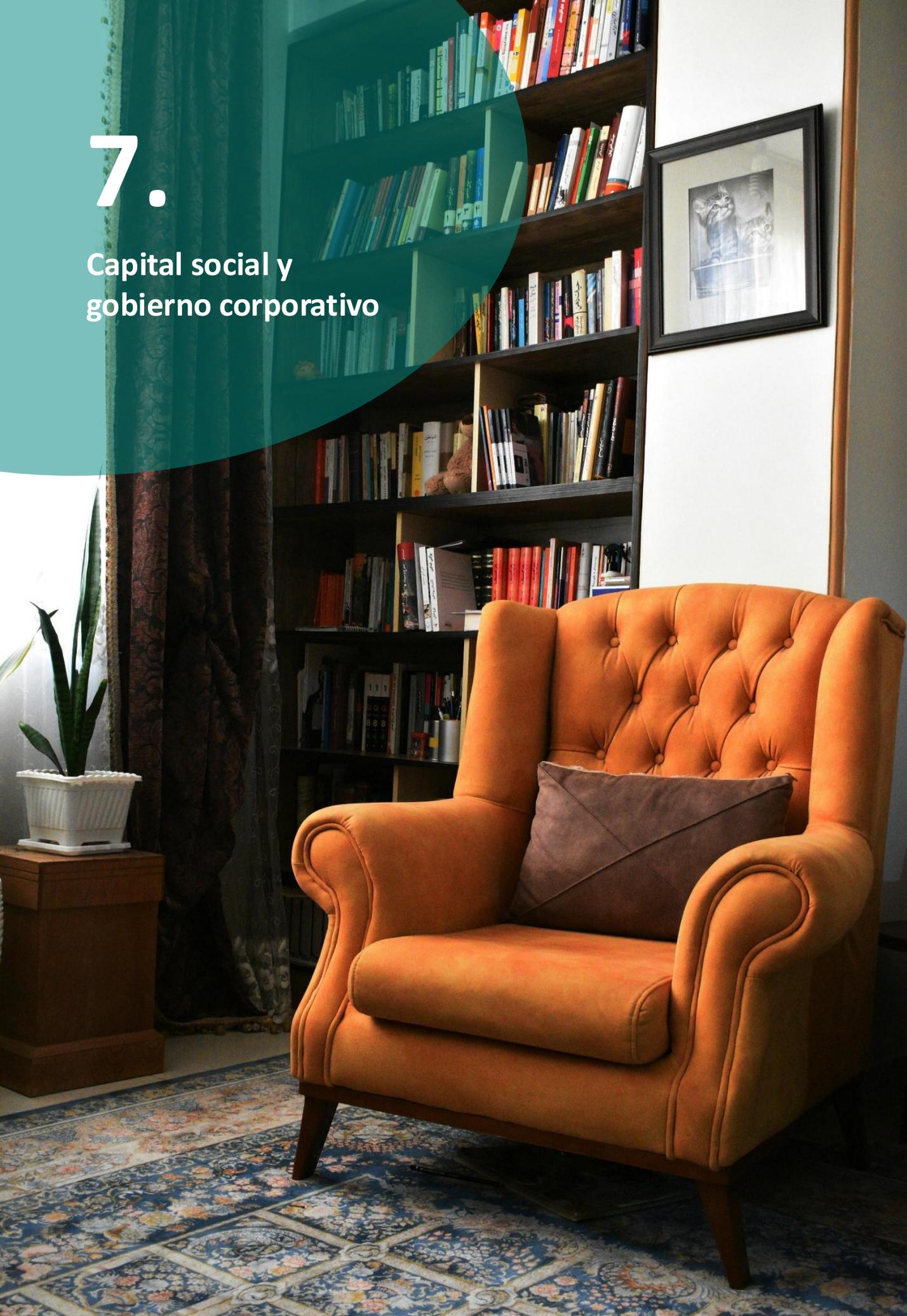
Producción y consumo totales (en miles de kW)

Total: 117



7.

Capital social y gobierno corporativo



Evolución de la cotización

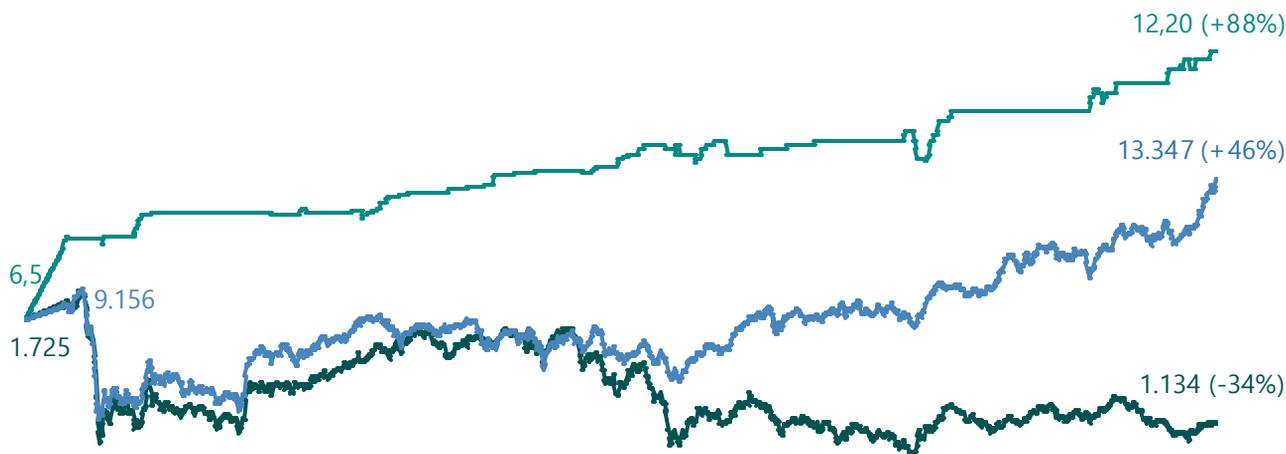
Principales datos



Desde su inicio de cotización en BME Growth en noviembre de 2019, ADVERO ha demostrado una sólida trayectoria ascendente, **superando los principales índices de referencia del mercado**. El precio de cierre de las acciones de la compañía en 2024 de 11,80 euros refleja una destacable progresión del 81% con respecto al valor de negociación inicial de 6,5 euros, lo que pone de manifiesto la confianza de los inversores y la capacidad de la compañía para ofrecer un crecimiento constante. Esta trayectoria supera significativamente la evolución del Índice IBEX 35 (+46%) y del Índice REIT de la UE (-34%) en el mismo periodo, reforzando la posición de ADVERO como actor de referencia.

Evolución del precio de las acciones del índice REIT de la UE y del IBEX 35

€/acción, 11/2019-02/2025 (base 100)



— ADVERO
— IBEX 35 Índice
— EU REIT Índice

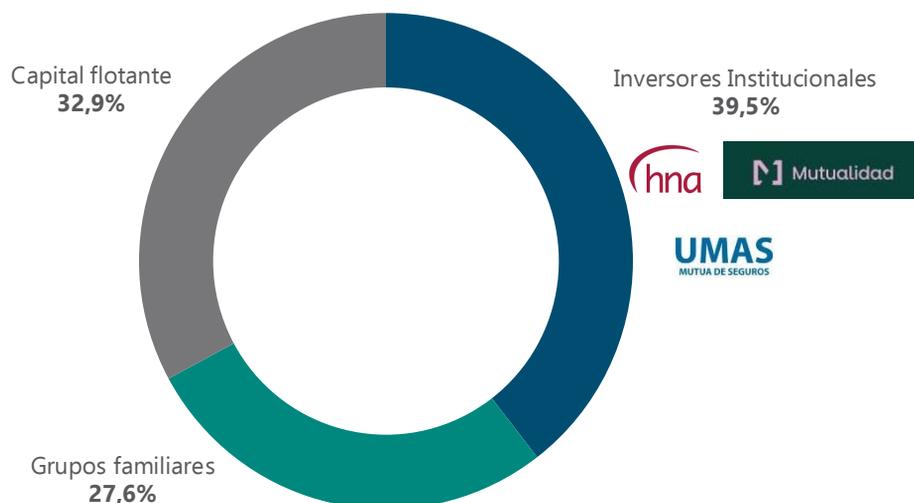
31/11/2019

28/02/2025

¹ Número de acciones negociadas como porcentaje del total de acciones

² Como porcentaje del total de días negociables en 2024

Estructura accionarial



Accionista ¹	Participación directa	Participación indirecta	Parte relacionada ²	Total
HNA ³	19,1%	-	-	19,1%
Mutualidad ⁴	19,1%	-	-	19,1%
Ripargrau S.L. ⁵	11,3%	-	2,7%	14,0%
Ciganga, S.L.	6,5%	-	0,8%	7,3%
D. Jorge Vera Suñe	6,3%	-	-	6,3%
Triple O d'Inversions S.L.U.	5,5%	-	'-	5,5%
Riuaran, S.L.	3,2%	-	2,7%	5,9%
Reig Jofre Investments, S.L.	3,1%	-	-	3,1%
D. Oleg Soloshchanskiy	2,4%	-	-	2,4%
Adequita Capital Ltd. ⁶	0,7%	-	2,3%	3,0%

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

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

³ Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS

⁴ Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social A Prima Fija

⁵ Agrupación accionarial en 2024 de los accionistas directos Grau, S.A., Parwing, S.L. y Rimevi, S.L.

⁶ Adequita Capital también posee 2 millones de warrants de ADVERO, ver pág. 49 para más detalles

Consejo de administración

El Consejo de administración está formado por:

- Presidente
- Representantes de accionistas relevantes (>5% del capital cada uno)
- Representantes de accionistas minoritarios
- Accionista fundador (Adequita Capital)
- Secretario no consejero

Consejo de Administración 2024

<p>Presidente Riuaran S.L. <i>D. Pau Corbera</i></p>	<p>Consejero HNA <i>D. Julian Moreno</i></p>	<p>Consejero Mutualidad <i>D. Carlos Perez-Baz</i></p>
<p>Consejero Ripargrau S.L. <i>D. Alex Grau</i></p>	<p>Consejero Ciganga S.L. <i>D. Gabriel Roig</i></p>	<p>Consejero D. Jorge Vera</p>
<p>Consejero Triple O d'Inversions S.L.U. <i>D. Rafael Palomo</i></p>	<p>Consejero/Responsable ESG Reig Jofre Investments, S.L. <i>D. Alejandro Garcia</i></p>	<p>Consejero D. Maxim Soloschanskiy</p>
<p>Consejero Adequita Capital Ltd. <i>Dña. Gloria Folch</i></p>	<p>Secretario no consejero D. Alejandro Vives</p>	



Estructura operativa

Desde el inicio de la actividad en 2018 y hasta 2021, con el fin de focalizar plenamente los recursos de ADVERO en el desarrollo del proyecto empresarial y maximizar el retorno para los accionistas, el consejo de administración diseñó una estructura operativa totalmente externalizada en sociedades radicadas en España, lideradas desde Londres por Adequita Capital, entidad regulada en Reino Unido por la FCA y accionista fundador de ADVERO.

En 2022, tras el importante crecimiento de ADVERO, la compañía inició la internalización de algunas de sus operaciones, incorporando su propia estructura.



Rol internalizado vs Rol externo/subcontratado

Como accionista fundador de ADVERO y sociedad gestora de la estrategia de crecimiento, Adequita Capital es titular de dos millones de warrants de la compañía, cada uno de los cuales da derecho a suscribir acciones de ADVERO por un valor unitario de 5,00 euros, antes de agosto de 2027. Adequita se comprometió a modular el ejercicio de los warrants de forma que su ejecución nunca supusiera más del 20% del capital social¹. El cálculo del NAV/acción presentado en la documentación de ADVERO incluye el efecto de los warrants devengados en cada momento, garantizando así que su suscripción no tenga impacto en el valor de la acción.

¹ Excepto en el caso de una operación de cambio de control de fusiones y adquisiciones o tras autorización del consejo de administración.

8.

Mercado residencial en España



Alta demanda, oferta limitada y un entorno financiero cambiante

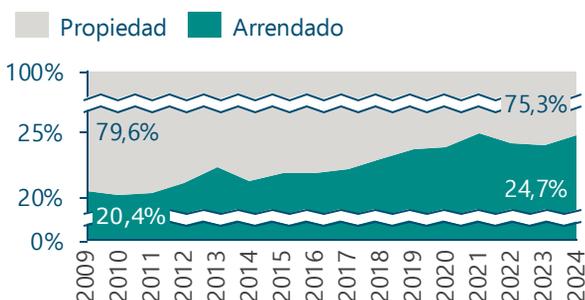
El crecimiento económico impulsa la demanda de vivienda

En 2024, la economía española mostró una fuerte resiliencia, con un crecimiento del PIB del 3,2%, lo que la convierte en una de las economías de más rápido crecimiento de Europa. El crecimiento económico se vio respaldado por el aumento del turismo, la inversión extranjera y la consiguiente reducción del desempleo. Sin embargo, esta expansión económica también aumentó la presión sobre el mercado de la vivienda, especialmente en las principales áreas urbanas como Madrid, Barcelona y Málaga.

Como resultado, los precios de las propiedades presentaron una tendencia alcista, lo que siguió dificultando la adquisición o alquiler de vivienda por parte de las familias de ingresos medios y los jóvenes profesionales. En centros urbanos clave como Madrid, Barcelona y Málaga, el aumento de la demanda de viviendas siguió superando la oferta, lo que continúa fomentando la gentrificación, y el traslado de los residentes de ingresos más bajos hacia barrios o municipios del extrarradio de estas ciudades.

El desfase entre la demanda y la oferta siguió manteniendo los precios elevados en todo el territorio español y especialmente en las principales ciudades de España, a pesar de los esfuerzos de la administración pública por actuar sobre la situación.

Vivienda en propiedad España (% hogares)



Fuente: Idealista, Glassdoor, INE

Los precios del alquiler alcanzan máximos históricos

Los precios del alquiler en España alcanzaron niveles récord en 2024 debido a la fuerte demanda y la limitada oferta. El precio medio del alquiler se situó en 13,55 €/m² al mes en diciembre de 2024, lo que supone un aumento del 11,5% respecto a 2023. Barcelona (23,4 €/m²) y Madrid (20,7 €/m²) tuvieron los precios de alquiler más altos, con Málaga en el top 5, con 14,9/m².

Este aumento refleja una tendencia más amplia observada en la última década, donde el alquiler mensual promedio aumentó de 553 € en 2014 a 984 € en 2024, un incremento del 78% en solo diez años. La escalada ha sido especialmente acusada en los centros urbanos de alta demanda y en las zonas turísticas.

Disponibilidad limitada de propiedades de alquiler

Uno de los principales impulsores del aumento del coste del alquiler es la escasez de viviendas disponibles. En opinión del sector, la dificultad por incrementar el parque de viviendas se debe en parte a la inseguridad jurídica, las crecientes cargas impositivas y la falta de protección de los propietarios ante ocupaciones ilegales e impagos. Todo ello ha resultado en la retirada de viviendas del mercado de alquiler o su destino a otros usos. A finales de 2024, el parque de viviendas en alquiler representaba solo el 0,65% del total residencial, casi seis veces menos que el 3,72% de viviendas disponibles para la venta.

Además, el auge del alquiler de corta estancia ha reducido aún más el mercado a largo plazo. A finales de 2024, este tipo de alquiler representaba el 13% del total, cifra en aumento, especialmente en zonas turísticas. Esta tendencia se aceleró tras la sanción de la Ley de Vivienda, que excluye el alquiler a corto plazo de su regulación, permitiéndole operar con mayor flexibilidad que el arrendamiento tradicional.

Cambio demográfico y desafíos de la renta disponible y los alquileres a corto plazo

Cambios en el tamaño de los hogares

Según proyecciones del INE, el número de hogares habrá crecido un 19% en 2039, sumando unos 3,7 millones más a los ya existentes.

El mapa demográfico de España se ha venido orientado en los últimos años hacia hogares más pequeños, de una y dos personas, que se prevé aumenten un 42% y 30%, respectivamente. Este cambio responde a factores como la baja natalidad, el retraso en la formación de familias, el crecimiento de las unidades monoparentales y el envejecimiento poblacional. Se estima que el tamaño medio del hogar bajará de 2,5 personas en 2024 a menos de 2,3 en 2039. Esta tendencia impulsa la demanda de viviendas más pequeñas, de uno o dos dormitorios. En zonas urbanas densas con poca oferta, esta presión ha elevado los alquileres y reducido las opciones asequibles.

Alto esfuerzo financiero para el alquiler

En 2024, la carga financiera para acceder a vivienda en España alcanzó niveles sin precedentes. La persistente brecha salarial con los países vecinos siguió dificultando el acceso a la vivienda, ya que tanto residentes como compradores deben dedicar gran parte de sus ingresos a los costes de la vivienda. A nivel nacional, los hogares destinaron un promedio del 35,7% de sus ingresos al alquiler.

La presión es aún mayor en regiones como Barcelona, donde el esfuerzo para pagar el alquiler alcanzó el 49%, o en Madrid, donde fue del 44,3%.

Entre los factores que contribuyen a esta presión están un déficit de 3,5 millones de viviendas y una reducción del 56% en la oferta de alquiler en los últimos cinco años.

Posicionamiento de ADVERO

La estrategia de ADVERO se ajusta a las necesidades del mercado de alquiler en España, abordando la accesibilidad y la demanda de unidades más pequeñas. El 83% de las viviendas de ADVERO cuentan con un máximo de dos habitaciones, con un tamaño medio de 62 m² y una renta mensual media de 661 €, lo que permite acceso a vivienda a población de ingresos medios, un grupo cada vez más excluido en zonas urbanas.

Los residentes de ADVERO destinan el 39% de sus ingresos al alquiler, muy por debajo del 58% en Cataluña y 62% en Madrid. Al estar ubicados en barrios no centrales de las grandes ciudades, pero bien comunicados, los activos de ADVERO equilibran ubicación, calidad y precio. Este posicionamiento refuerza la fortaleza de la propuesta de inversión de ADVERO para la promoción del mercado residencial de alquiler en España.



Fuente: Idealista, Glassdoor, INE

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

Página en blanco intencionadamente

A woman with long dark hair, wearing a teal long-sleeved shirt and black pants, is sitting cross-legged on a wooden floor. She is smiling and holding a large white rectangular sign with her right hand. The sign features the ADVERO logo, where 'AD' is in teal and 'VERO' is in black. Below the logo, the text 'PROPERTIES SOCIMI' is written in black.

ADVERO

PROPERTIES SOCIMI

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

c/ Iradier 21
08017 Barcelona,

info@adveroproperties.com
www.adveroproperties.com

Cotización bursátil

Código: YADV

Mercado de capitales: España – BME Growth