

Barcelona, 2 de agosto de 2024

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

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 en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, remite nota informativa sobre la oferta pública de adquisición de acciones de VBare Iberian Properties SOCIMI, S.A, así como el documento íntegro de Oferta.

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.

ADVERO PROPERTIES EMITE UNA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICION POR EL 100% DE LAS ACCIONES DE VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI

ADVERO cuenta en la actualidad con una cartera residencial de alquiler de renta media de 25 edificios con un total de 402 viviendas en España y plantea iniciar un proceso de consolidación en su sector en combinación con VBARE, propietaria de 220 viviendas en su mismo segmento.

- La oferta remitida a la totalidad de la base accionarial de VBARE se realiza a 8,31 € por acción, con una prima sobre la cotización actual de VBARE del 45% y del 37% sobre la cotización media de los últimos doce meses.
- Operación con pago mixto: 6,56 € por acción en efectivo y 1,75 € en acciones de ADVERO.
- El importe total de la oferta asciende a 30 M€ de los cuales 23,7 M€ corresponden al desembolso en efectivo y 6,3 M€ en acciones.
- El pago mixto permitirá a los actuales accionistas de VBARE que así lo deseen seguir participando en una compañía en crecimiento en el segmento residencial de renta media en España, cuya evolución desde su fundación ha sido altamente generadora de valor para los accionistas de ADVERO.
- El valor de la cartera conjunta de ambas compañías (GAV) se situaría en torno a los 130 M€, con un endeudamiento conjunto alrededor del 30% de dicho valor.
- ADVERO pone como condición conseguir al menos una aceptación del 51% del accionariado de VBARE.

Barcelona, 2 de agosto de 2024. - La Junta General de Accionistas de ADVERO Properties SOCIMI, S.A. ("ADVERO"), sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en BME Growth, especializada en vivienda de alquiler de renta media, ha aprobado esta mañana ofrecer a los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE") la compra de sus acciones a un precio de 8,31 € por acción.

La oferta otorga una prima sobre la cotización actual de VBARE del 45% y del 37% sobre la cotización media de los últimos doce meses y se articula mediante un pago mixto en efectivo (79% del precio) y en acciones nuevas de ADVERO (21%), emitidas a 10,50 €/acción.

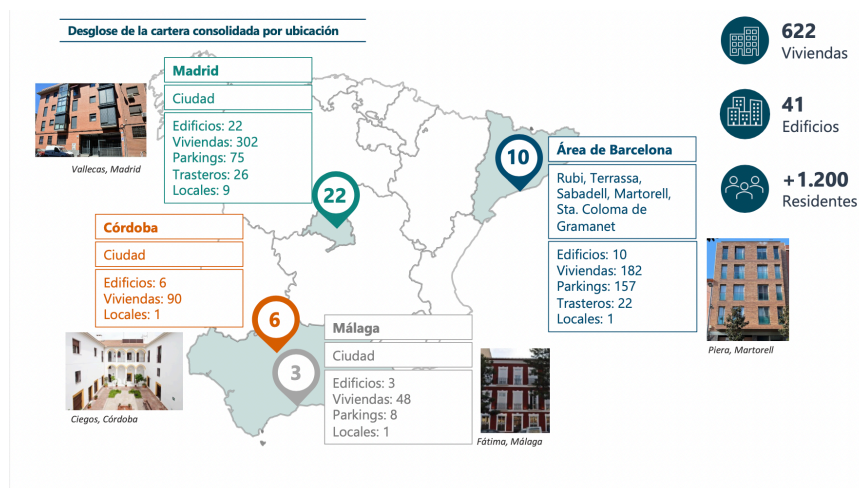
Desde su constitución, ADVERO ha tenido la vocación de desarrollar un proyecto de largo plazo en el mercado residencial de alquiler en España, que sea transformador en el desequilibrio entre oferta y demanda que existe en el país, a la vez que generador de interesantes retornos para el accionista.

El plan de negocio de ADVERO contempla no solo el crecimiento vía adquisición de activos residenciales sino también la posibilidad de aglutinar esfuerzos con otras compañías del sector, a fin de consolidar y profesionalizar el mercado residencial de alquiler de renta media en España y optimizar la rentabilidad de las compañías combinadas.

ADVERO y VBARE están especializadas en la adquisición y gestión de activos residenciales de renta media en España. Su similar tamaño y enfoque estratégico hace que ambas compañías sean muy complementarias para fortalecer un proyecto de largo plazo, voluntad de ADVERO desde su constitución en 2017.

ADVERO cuenta con 25 edificios residenciales con un total de 402 viviendas en las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y el área de influencia de Barcelona, mientras VBARE es propietaria 16 edificios con 220 viviendas, ubicadas exclusivamente en la ciudad de Madrid.

En el caso de ser aceptada la oferta, el nuevo grupo reforzaría su presencia en el territorio nacional como sigue:



Como es habitual en este tipo de consolidaciones, y especialmente en este caso al tratarse de dos compañías cotizadas, ADVERO ha identificado importantes sinergias operativas y corporativas, que favorecerían notablemente la rentabilidad para el accionista en una compañía que doblaría su cifra de ingresos hasta niveles en torno a los 6 millones de euros y el valor de su cartera hasta alrededor de los 130 millones de euros por la combinación de ambos negocios.

El notable incremento de tamaño también proporcionaría una plataforma para que ADVERO potencie su oferta de servicios de valor añadido para los residentes, abriendo líneas de ingresos adicionales, mejorando los rendimientos operativos y el retorno para el inversor.

El pago mixto permitirá a los actuales accionistas de VBARE que así lo deseen seguir participando en una compañía en crecimiento en el segmento residencial de renta media en España, cuya evolución desde su fundación ha sido altamente generadora de valor para los accionistas de ADVERO, como ha demostrado la evolución constante al alza de su NAV/acción y su cotización, esta

última con una revalorización acumulada del 118% desde su primera ampliación de capital en febrero de 2018¹.

Para aquellos accionistas de VBARE que opten por una desinversión total y deseen vender las acciones percibidas de ADVERO, es voluntad de ADVERO realizar sus mejores esfuerzos por facilitar una salida ordenada.

Para llevar a cabo esta oferta, la Junta de Accionistas de ADVERO ha aprobado en la misma sesión una ampliación de capital dineraria mediante la emisión de 1.572.864 acciones a un precio por acción de 10,50 euros, por un importe total de 16,5 millones de euros, así como la emisión de hasta un máximo de 601.632 acciones adicionales al mismo precio 10,50 euros por acción para el pago en acciones de la compañía.

Para la suscripción de la ampliación dineraria, ADVERO ha contado, entre otros, con el apoyo de sus accionistas institucionales relevantes: la Hermandad Nacional de Arquitectos (HNA) y la Mutualidad. Además, se incorpora al accionariado de ADVERO y a su consejo de administración Triple O d'Inversions S.L.U., vehículo inversor del grupo empresarial Reig Patrimonia, con una participación del 5,5%.

Se acompaña a este documento la información completa de la oferta remitida a los accionistas de VBARE, que está disponible en BME Growth y la página web de ADVERO.

Atención a accionistas de VBARE IBERIAN PROPERTIES
y a sus entidades custodias

investor.relations@adveroproperties.com

Sobre ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en España en BME Growth, constituida en agosto de 2017 con la voluntad de facilitar la oferta de vivienda de alquiler de calidad en zonas de renta media en España. La compañía concentra su inversión en activos exclusivamente residenciales; ubicados en la periferia de grandes ciudades o barrios de renta media; mayoritariamente con propiedad íntegra del inmueble para facilitar la creación de comunidades de inquilinos cohesionadas.

Mercado de cotización: BME Growth, España

Identificador del valor: YADV

ISIN: ESo105448007

Puede encontrar más información en la sección "Inversores" de www.adveroproperties.com.

Para más información

investor.relations@adveroproperties.com

Vlad Poryadin

Tel: +44 20 7399 9928

¹ Rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras.

OFERTA DE ADQUISICION DE ACCIONES DE
VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A
QUE FORMULA
ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A

Atención a accionistas de VBARE IBERIAN PROPERTIES
y a sus entidades custodias

investor.relations@adveroproperties.com

En Barcelona, a 2 de Agosto de 2024

INDICE

- I. INTRODUCCIÓN
- II. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE
- III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA
- IV. FINALIDAD DE LA OFERTA
- V. ALCANCE DE LA OFERTA
- VI. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA
- VII. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SOMETIDA LA OFERTA
- VIII. LIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN
- IX. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN, PLAZO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA
- X. ENTIDAD AGENTE
- XI. GASTOS DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA
- XII. ATENCIÓN AL ACCIONISTA DE VBARE

I. INTRODUCCION

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("**ADVERO**" o la "**Sociedad Oferente**" u "**Oferente**") es una sociedad de inversión inmobiliaria española constituida en agosto de 2017 con el objetivo de facilitar la oferta de vivienda de calidad de renta media en España. La sociedad concentra sus inversiones exclusivamente en edificios de viviendas residenciales para facilitar la creación de comunidades de residentes cohesionadas, ubicados en ciudades principales de España y sus municipios de influencia.

ADVERO tiene la vocación de desarrollar un proyecto de largo plazo en el mercado residencial de alquiler en España, que sea transformador en el desequilibrio entre oferta y demanda que existe en el país, a la vez que generador de interesantes retornos para el accionista.

El plan de negocio de ADVERO contempla no solo el crecimiento vía adquisición de activos residenciales sino también la posibilidad de aglutinar esfuerzos con otras compañías del sector, a fin de consolidar y profesionalizar el mercado residencial de alquiler de renta media en España y optimizar la rentabilidad de las compañías combinadas.

Con esta finalidad, ADVERO traslada sobre la totalidad de las acciones de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("**VBARE**" o "**Sociedad Afectada**") la presente oferta pública de adquisición de acciones (la "**Oferta**"), cuyos términos y condiciones se recogen en el presente documento explicativo (el "**Documento Explicativo**").

Los términos fundamentales de la Oferta han sido aprobados por el Consejo de Administración de ADVERO en su sesión de fecha 19 de julio de 2024.

II. INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. se constituyó por tiempo indefinido el 17 de agosto de 2017, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 9 de noviembre de 2017, en el tomo 48422, folio 192, hoja B-510970. La Sociedad está provista de NIF número A-67077628 y se rige por la Ley de Sociedades de Capital, por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y por sus propios estatutos sociales.

Su domicilio social y fiscal actual se encuentra en Barcelona, en la calle Iradier, 21.

La totalidad de las acciones de ADVERO están admitidas a cotización desde el día 8 de noviembre de 2019 en BME Growth.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones (CNAE 6832)
- b) La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI) residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficio (CNAE 6420).
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español (CNAE 6420), que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante su participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. El código CNAE correspondiente a la actividad principal de las comprendidas en el objeto social es el 6832.

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La Sociedad comunicó con fecha 1 de febrero de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

El capital social de ADVERO asciende a 21.085.305 euros y está representado por 4.217.061 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la número 1 a la número 4.217.061 ambas inclusive, todas de una única clase, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas.

La totalidad de las acciones que constituyen el capital social de ADVERO están incorporadas a negociación en BME Growth.

Los accionistas con participaciones relevantes en la estructura del capital social de ADVERO, de acuerdo con la última información publicada en la página web de BME Growth de fecha 31 de julio de 2024, es la siguiente:

Accionista	Participación
HNA ¹	15,81%
Ripargrau, S.L.	15,48%
Mutualidad ²	14,98%
Jorge Vera Suñé	8,12%
Ciganga, S.L.	6,00%

¹Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos, Mutualidad de Previsión Social

²Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija

Se deja constancia que, en la fecha de aprobación de la presente Oferta, la junta de accionistas de ADVERO ha formalizado un aumento de capital dinerario mediante la emisión de 1.572.864 nuevas acciones, pendiente de inscripción registral.

III. INFORMACION SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA

VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”) mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8a, hoja M-598783, inscripción 1ª y provista de NIF número A-87200598.

El domicilio social y fiscal se encuentra en Madrid, en la calle José Abascal, 41, piso 4.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., mediante escritura otorgada ante notario e Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

En fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El 7 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó modificar su denominación social a la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). Estas resoluciones fueron elevadas a escritura pública ante notario el 21 de septiembre de 2016 e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de septiembre de 2016 y el 6 de octubre de 2016.

La totalidad de las acciones de VBARE están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016 en BME Growth.

La principal actividad de la Sociedad es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles para el alquiler bajo la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a sus estatutos es:

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal

o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.

- (d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.
- (e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad es dominante del Grupo VBARE.

El capital social de VBARE asciende, a la fecha de la presente Oferta, a 18.048.950,00 euros y está representado por 3.609.790 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 1 al número 3.609.790, ambas inclusive, todas de una única clase, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas.

La totalidad de las acciones que constituyen el capital social de VBARE están incorporadas a negociación en BME Growth.

Los accionistas con participaciones relevantes en la estructura del capital social de VBARE, de acuerdo con la última información publicada en la página web de BME Growth de fecha 3 de julio de 2024, son los siguientes:

Accionista	Participación
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd	16,58%
Dan Rimoni	13,98%
Wertheim (Holdings) Ltd	10,43%
Value Base Ltd ¹	8,14%
Ido Nouberger ²	3,39%

¹Ostenta una participación directa de 176.250 acciones (4,88%) e indirecta a través de Value Base Hedge Fund Ltd. (propiedad al 100%) de 117.500 acciones (3,26%) y a través de Value Base Underwriting and Secundes Distribution Ltd (propiedad al 100%) de 25 acciones (0,00%).

²Ostenta una participación directa de 122,264 acciones (3,39%) e indirecta a través de Value Base Ltd. (propiedad al 26,37%) tal y como se indica arriba.

IV. FINALIDAD DE LA OFERTA

El valor en bolsa de las acciones de VBARE ha tenido un comportamiento eminentemente bajista en los últimos cuatro años, con una devaluación del 48% entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de julio de 2024. Ello puede haber sido debido a circunstancias diversas, que no es voluntad de ADVERO considerar, pero que podría haber llevado a los accionistas de VBARE a tener diferentes necesidades respecto a su inversión en la compañía.

ADVERO formula la presente Oferta con el deseo de crear una plataforma residencial de alquiler con más de 600 viviendas (402 propiedad de ADVERO más aproximadamente 220 propiedad de VBARE) con una mejor diversificación territorial, un mejor posicionamiento en el mercado y mayores eficiencias operativas por economías de escala.

A su vez, la Oferta formulada por ADVERO permite dar liquidez a aquellos accionistas de VBARE que deseen reducir su exposición en el sector inmobiliario de renta media en España, a la vez que ofrecer una posibilidad de permanencia a aquellos que quieran formar parte de la compañía resultante y participar de su desarrollo futuro.

V. ALCANCE DE LA OFERTA

La presente Oferta se dirige a la totalidad de los accionistas de la Sociedad Afectada, con el fin de adquirir la totalidad de las de 3.609.790 acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad Afectada.

La Oferta se formula bajo la premisa de que la Sociedad Afectada no tiene emitidas obligaciones convertibles en acciones ni dispone de otros instrumentos análogos en circulación que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la misma.

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que se negocian las acciones de VBARE, y se dirige a TODOS LOS TITULARES DE ACCIONES DE VBARE, CUALQUIERA QUE SEA SU NACIONALIDAD O RESIDENCIA.

VI. CONTRAPRESTACION OFRECIDA

6.1 Importe de la Oferta y justificación del cálculo.

El precio ofrecido por ADVERO a los accionistas de VBARE es de 8,31 euros por acción de VBARE (el “Precio de las Acciones”).

La Oferta se formula en modalidad mixta de compraventa en efectivo y canje de valores, por la cual 6,56 euros por acción serán satisfechos en efectivo, y 1,75 euros por acción, pagaderos en valores representativos del capital social de ADVERO que serán emitidos a tal fin.

En el supuesto que la Oferta fuera aceptada por el 100% de los accionistas de VBARE, el importe total a satisfacer por el Oferente sería de 29.997.354,90 euros, de los cuales, 23.680.218,90 euros se pagarían en efectivo, y 6.317.136,00 euros en acciones de ADVERO.

La acción de VBARE se ha valorado por el importe, en euros por acción, que resulta de dividir la valoración de VBARE por el número de acciones totales de dicha sociedad en el momento de formular la Oferta, que coincide con la fecha de aprobación del acuerdo de Junta de ADVERO.

El precio ofertado es el resultado de un análisis de valoración teniendo en cuenta:

- (i) el balance de VBARE a 30 de junio de 2024, especialmente en lo relativo a los activos inmobiliarios, pero también aquellos elementos que deben ser considerados para alcanzar un valor correcto de las acciones de la compañía. Entre ellos cabe destacar la deuda financiera y la necesidad de reforzar la solvencia de puntualidad de la compañía; el valor actual de los gastos de estructura, y las contingencias fiscales existentes y potenciales. Este análisis ha arrojado un valor de 30 millones de euros;

Adicionalmente, y como comentado anteriormente, el valor en bolsa de las acciones de VBARE ha tenido un comportamiento eminentemente bajista en los últimos cuatro años, con una devaluación del 48% entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de julio de 2024. Ello debe ser incorporado en la valoración de las acciones de la compañía, e incluir en la consideración del valor del punto (i) las siguientes circunstancias:

- (ii) la cotización actual de la compañía en BME Growth a 5,75 euros por acción equivale a una capitalización en bolsa de 20,8 millones de euros;
- (iii) la cotización media de la compañía en los últimos doce meses, correspondiente a 6,07 euros por acción, equivaldría a una capitalización media en bolsa en el periodo de 21,9 millones de euros.

La Oferta se formaliza por el mayor importe entre los tres valores anteriores, esto es, 30 millones de euros, lo que representa una prima sobre la cotización actual de VBARE del 45% y del 37% sobre la cotización media de los últimos 12 meses.

6.2 Forma de pago

La Oferta se formula en modalidad mixta de compraventa en efectivo y canje de valores, por la cual 6,56 euros por acción serán satisfechos en efectivo, y 1,75 euros por acción, pagaderos en valores representativos del capital social de ADVERO que serán emitidos a tal fin.

Toda vez que ADVERO pagará un 21,05897677% del precio total en forma de canje de valores, la Junta de Accionistas de ADVERO ha aprobado la emisión de acciones nuevas en la cuantía necesaria para atender íntegramente el canje, en una ampliación de capital sin derecho de suscripción preferente, que serán entregadas a los accionistas de VBARE en la proporción que resulte de la ecuación de canje a la que más adelante nos referiremos. Se solicitará la incorporación de dichas acciones a negociación en el BME Growth y tendrán los mismos derechos que las ya existentes en circulación.

Las acciones nuevas de ADVERO para atender el canje serán emitidas al precio de 10,50 euros por acción, de los cuales, 5,00 euros corresponden al valor nominal, y 5,50 euros a prima de emisión. Dicho precio de emisión es equivalente al precio al cual ADVERO, en la misma fecha de aprobación de la Oferta por la Junta de Accionistas de ADVERO, y con carácter previo, ha emitido nuevas acciones en la ampliación de capital dineraria para atender el pago en efectivo de la Oferta.

De acuerdo con el valor de las acciones de VBARE y el valor de emisión de las acciones de ADVERO, el canje calculado con estos valores será de UNA (1) acción de ADVERO por cada SEIS (6) acciones de VBARE, que se llevará a cabo en dicha proporción redondeando por defecto a la baja hasta el número entero más próximo de acciones de ADVERO y entregando la diferencia en efectivo. En consecuencia, si algún accionista de VBARE formulara una declaración referida a menos de 6 acciones de la Sociedad Afectada, el pago se efectuará sólo en efectivo.

A modo de ejemplo, si un accionista poseedor de 165 acciones de VBARE acepta la oferta, los cálculos serían los siguientes:

Cálculo

- **165 acciones x 8,31 euros pagaderos por acción = 1.371,15 euros valor total de la Oferta**
- 6,56 euros por acción pagaderos en efectivo x 165 acciones = 1.082,4 euros de valor a percibir en efectivo
- 1,75 euros por acción pagaderos en acciones x 165 acciones = 288,75 euros de valor a percibir en acciones de ADVERO
- 288,5 euros dividido por 10,5 euros por acción de ADVERO = 27,5 acciones de ADVERO (o lo que equivale a $165/6= 27,5$). Se efectúa en este caso un redondeo a 27 acciones, pagándose los decimales en efectivo.

Liquidación:

- Efectivo: 1.082,4 euros
- Canje en acciones: 27 acciones de ADVERO

- Resto efectivo: 0,5 acciones x 10,50 euros/acción = 5,25 euros.

El accionista obtiene: 1.087,65 euros en efectivo (1.082,4 € + 5,25 €) y 27 acciones nuevas de ADVERO, que a 10,50 euros por acción representa **un valor total pagado por sus acciones de VBARE de 1.371,15 euros.**

6.3 Cláusula “Lock up”

La aceptación de la presente Oferta significará una aceptación por parte de los accionistas de VBARE al compromiso de no vender las acciones de ADVERO que suscriban en canje en los términos indicados en la presente Oferta, durante el plazo de 6 meses desde la recepción de las mismas.

El objetivo de esta limitación es poder otorgar a los accionistas de VBARE un periodo de tiempo razonable en el que ponerse en contacto con el departamento de relación con inversores de ADVERO y poder manifestar su voluntad de desinversión total o de permanencia en la nueva compañía en la proporción del pago percibido en acciones de ADVERO.

Para aquellos accionistas que opten por una desinversión total y deseen vender las acciones percibidas de ADVERO, es voluntad de ADVERO realizar sus mejores esfuerzos por facilitar una salida ordenada en los mejores términos.

VII. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SOMETIDA LA OFERTA

La presente Oferta está sometida a las siguientes condiciones:

- a) A la aceptación de la Oferta por acciones de VBARE titulares, en su conjunto, de acciones que representen de al menor el 51% del capital social de VBARE. ADVERO no prevé renunciar a la condición del nivel mínimo de aceptación de la Oferta detallada en el presente apartado, si bien se reserva la posibilidad de hacerlo en función del nivel de aceptación de la Oferta.
- b) La autorización de la Oferta, en caso de ser necesaria, por cualquier autoridad administrativa.

VIII. LIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

Desde la fecha de publicación de la Oferta hasta la liquidación de la Oferta, o en su caso, la publicación del resultado negativo de la Oferta, los órganos de administración y dirección de VBARE deberán gestionar el día a día de la Sociedad Afectada bajo la política de “*business as usual*”.

En particular, la junta de accionistas de la Sociedad Afectada deberá abstenerse de iniciar, aprobar o llevar a cabo cualquier trámite encaminado a (i) la emisión de valores que pueda impedir que el oferente obtenga el control de la sociedad afectada; (ii) el reparto de dividendos extraordinarios o la remuneración de cualquier otra forma que no siga la política habitual de reparto de dividendos a los accionistas o titulares de otros valores de la Sociedad Afectada, salvo que los correspondientes acuerdos societarios hubieran sido aprobados con carácter previo por el órgano social competente y hechos públicos; y (ii) la adopción de cualquier acuerdo que altere los estatutos sociales de la Sociedad Afectada. Asimismo, se abstendrán de proceder a la enajenación o disposición de activos por cualquier título y efectuar o promover, directa o indirectamente, operaciones sobre los valores a los que afecte la Oferta, cuando ello pueda impedir el éxito de la misma.

Respecto de las decisiones adoptadas antes de iniciarse el periodo contemplado en el apartado anterior y aún no aplicadas total o parcialmente, la junta general de la Sociedad Afectada deberá aprobar o confirmar toda decisión que no se inscriba en el curso normal de actividades de la sociedad y cuya aplicación pueda impedir el éxito de la oferta.

IX. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACION, PLAZO DE ACEPTACION Y LIQUIDACION DE LA OFERTA

La Entidad Oferente, tras la aprobación de la Oferta por la Junta General de accionistas a la que se somete esta operación, comunicará al BME Growth mediante "*Otra Información Relevante*" la circunstancia de su aprobación y el texto íntegro del Documento Explicativo de la Oferta que será también publicado en su página web.

9.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta (el "**Plazo de Aceptación**") es de 40 días naturales y dará comienzo el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación de la citada "*Otra Información Relevante*" en la página web del BME Growth.

Asimismo, el Oferente podrá prorrogar el Plazo de Aceptación de la Oferta, a su sola discreción, un máximo de 25 días naturales. En tal caso, dicha prórroga será anunciada con una anterioridad de al menos 3 días naturales respecto de la fecha de vencimiento del plazo inicial.

9.2 Procedimiento de aceptación

Dentro del Plazo de Aceptación, los accionistas de VBARE que deseen aceptar la Oferta deberán ponerse en contacto con el banco o entidad financiera en la que estén depositadas sus acciones y, manifestar, a través de los medios que ponga a disposición de sus clientes cada entidad participante, su deseo de aceptar la Oferta, indicando el número de acciones

respecto de las cuales se acepta la Oferta, que serán pagadas a razón de 6,56 euros por acción en efectivo, y 1,75 euros por acción, mediante canje por acciones de ADVERO en la proporción indicada en la Ecuación de Canje.

Los titulares de acciones de VBARE que pueden manifestar su aceptación de la Oferta serán aquellos que estén legitimados según los asientos del registro contable hasta la finalización del Plazo de Aceptación y la podrán formular respecto de aquellas acciones que estén libres de cargas, gravámenes y otros derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos, y deberán ser libremente transmisibles y se transmitirán con todos sus derechos. Los accionistas de VBARE podrán aceptar la Oferta de forma total o parcial sobre las acciones de VBARE de las que sean titulares y no podrán manifestar su aceptación más que respecto de un solo conjunto de acciones.

Las entidades participantes se encargarán de recoger las aceptaciones y responderán de la titularidad y disponibilidad de los valores a los que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas, gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de los títulos o la libre transmisión de las acciones.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán admitidas desde el primer día del Plazo de Aceptación y hasta el último día de dicho plazo, o su prórroga, en su caso, ambos inclusive. Las aceptaciones se considerarán emitidas sobre una base irrevocable, incondicional, firme y vinculante, y de cumplirse las condiciones de la Oferta, supondrán una orden de transmisión con todos sus derechos políticos y económicos inherentes, de las acciones respecto de las cuales se haya manifestado la aceptación, en las condiciones de la Oferta.

Las declaraciones de aceptación de los accionistas de VBARE se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos significativos exigidos por la normativa aplicable a este tipo de operaciones.

9.3 Publicación del resultado

Transcurrido el Plazo de Aceptación, o el que resulte, en su caso, de su prórroga según previsto en el apartado 9.1 anterior, la Entidad Agente comunicará al Oferente el total de las aceptaciones válidamente recibidas durante el Periodo de Aceptación y, por lo tanto, el resultado de la Oferta. El Oferente comunicará el resultado de la Oferta a la sociedad Afectada, y se publicará en la página web de BME Growth.

En el caso de que cualquiera de las condiciones referidas en la cláusula VII no se cumpliera, se publicará el resultado negativo de la Oferta, que quedará sin efecto, salvo por lo estipulado en el apartado a) de dicha cláusula, que será a discreción final de ADVERO.

9.4 Liquidación de la Oferta

Toda vez que el pago del precio de las acciones de VBARE combina pago en efectivo y en acciones de nueva emisión de ADVERO, la liquidación y el pago del precio de la Oferta se realizará en una misma fecha, según los procedimientos de Iberclear, la sociedad de gestión de los sistemas de registro, compensación y liquidación de valores del mercado español.

X. ENTIDAD AGENTE

Advero ha designado a Banco de Sabadell, S.A. como Entidad Agente, encargada para intervenir la operación de adquisición de acciones que resulte de la Oferta y para liquidar dicha operación.

Los datos de contacto de la Entidad Agente son los siguientes:

Contacto: Dña. Anabel González

Mail: negociobancoagente@bancsabadell.com

XI. GASTOS DE ACEPTACION Y LIQUIDACION DE LA OFERTA

El Oferente se hará cargo de los gastos de liquidación de la Oferta que ocasione la intervención de la Entidad Agente.

Los costes directos en que incurra el accionista vendedor en relación con su aceptación de la Oferta o su liquidación serán soportados por cada accionista vendedor. En concreto, los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores serán de cargo del aceptante.

El Oferente no se hará cargo en ningún caso de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

En caso de resultado negativo de la Oferta, las entidades o personas que hubieran recibido las aceptaciones por cuenta del Oferente estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de las acciones que hubieran sido entregados por los aceptantes, sin que el Oferente se haga cargo de los eventuales gastos.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente señalados serán asumidos por quien incurra en ellos.

XII. ATENCIÓN AL ACCIONISTA DE VBARE

ADVERO pone a disposición de los accionistas de VBARE y sus entidades custodias el siguiente correo electrónico dedicado a atender toda consulta sobre la presente Oferta: investor.relations@adveroproperties.com
