

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A
EN RELACION A LA APORTACION NO DINERARIA

1. Introducción

En relación con lo establecido en los artículos 69 y 70 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "LSC"), el Consejo de Administración de ADVERO Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "ADVERO") emite el presente informe sustitutivo del informe de expertos independientes regulado en el artículo 68 LSC referente a la valoración de la aportación no dineraria consistente en acciones representativas de la sociedad VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, "VBARE") en la sociedad ADVERO en contrapartida al aumento de capital social mediante aportación no dineraria que tiene previsto llevar a cabo esta última sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 LSC el presente informe contiene la siguiente información: (i) Descripción de la aportación, (ii) Valor de la aportación, el origen de esa valoración y, cuando proceda, el método seguido para determinarla. Si la aportación hubiera consistido en valores mobiliarios cotizados en mercado secundario oficial o del mercado regulado del que se trate o en instrumentos del mercado monetario, se unirá al informe la certificación emitida por su sociedad rectora (iii) declaración en la que se precise si el valor obtenido corresponde, como mínimo, al número y al valor nominal y, en su caso, a la prima de emisión de las acciones emitidas como contrapartida (iv) declaración en la que se indique que no han aparecido circunstancias nuevas que puedan afectar a la valoración inicial.

2. Descripción general de la operación.

2.1. Antecedentes y propósito de la Aportación

ADVERO es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "ADVERO") con sus acciones incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth ("BME Growth") desde el 8 de noviembre de 2019 y cuya actividad consiste en la adquisición y gestión de inmuebles para el alquiler en el mercado residencial español.

Por otra parte, VBARE es una SOCIMI cotizada en el BME Growth desde el 24 de noviembre de 2016, cuya actividad principal es la inversión en el mercado inmobiliario, centrandose su estrategia en la adquisición y transformación o reposicionamiento de inmuebles para el alquiler en el mercado residencial español.

ADVERO tiene previsto someter a la consideración de los accionistas de VBARE una Oferta Pública de Adquisición (en adelante, la "Oferta") sobre la totalidad de las acciones de VBARE ofreciendo en contraprestación efectivo y acciones ordinarias de ADVERO.

La contraprestación ofrecida por ADVERO a los accionistas de VBARE es de 8,31 euros por acción de VBARE (el “**Precio de las Acciones**”), de los cuales, 6,56 euros por acción serán satisfechos en efectivo, y 1,75 euros por acción (21,05897677% del Precio), pagaderos en valores representativos del capital social de ADVERO que serán emitidos a tal fin en la ampliación de capital no dineraria objeto del presente informe.

En el supuesto que la Oferta fuera aceptada por el 100% de los accionistas de BVARE, el importe total a satisfacer por ADVERO 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 (21,05897677% del Precio) en acciones de ADVERO a emitir en la ampliación de capital objeto de este informe.

En consecuencia, y con el fin de poder entregar el 21,05897677% del Precio de las Acciones de VBARE en acciones de ADVERO, ADVERO proyecta llevar a cabo una operación de aumento de capital social hasta un máximo de 6.317.136,00 euros, mediante aportación no dineraria consistente en acciones representativas del capital social de VBARE objeto del presente informe (en adelante, la “**Aportación**”).

El aumento del capital social se realiza con la finalidad de entregar las nuevas acciones de ADVERO a los accionistas de VBARE que acepten la Oferta, como parte del precio de la operación.

2.2. Identificación de los participantes en la Aportación

Los datos identificativos de los participantes en la Aportación son los siguientes:

- Sociedad receptora de la Aportación: ADVERO Properties SOCIMI, S.A. con C.I.F. A-67077628, domicilio social situado en la calle Iradier, 21, 08017 de Barcelona constituida mediante escritura otorgada ante notario, D. Joan Rubiés Mallol, bajo el número 3.070 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46146, Folio 129, Hoja 510970, Inscripción 1 y fecha 9 de noviembre de 2017.
- Aportantes: accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. con C.I.F. número A-87200598 y domicilio social situado en la calle Almagro, 3, 5ª izquierda, 28010 de Madrid (España), e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de marzo de 2015 en el Tomo 33.274, Folio 61, Sección 8ª, Hoja M-598783, Inscripción 1ª.

2.3. Descripción de la Aportación

Los bienes objeto de la aportación no dineraria a favor de ADVERO por parte de los accionistas de VBARE son un máximo de 3.609.790 acciones de VBARE, representativas del 100% del capital social de VBARE, totalmente suscritas y desembolsadas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en el BME Growth de VBARE, Ticker: YVBA, ISIN: ES0105196002.

3. Valoración de la aportación, origen de la valoración, método seguido para determinarla y ampliación de capital a emitir como contrapartida.

3.1. Valoración de la Aportación

El valor asignado por los administradores de ADVERO a la totalidad de los bienes objeto de la Aportación es de 29.997.354,90 euros (8,31 euros por acción), el cual resulta del valor razonable estimado de dichas acciones a efectos de la Oferta según se describe más abajo.

Toda vez que la ampliación de capital no dineraria de ADVERO asciende a un máximo de 6.317.136,00 euros, se deja constancia que el 21,05897677% del valor de las acciones de VBARE que se aporten en contraprestación por la ampliación de capital de ADVERO cubrirá el total importe de la misma, y el exceso de valor de las acciones de VBARE (6,56 euros por acción) se pagará en efectivo por ADVERO a los aportantes de las acciones de VBARE.

El valor de la Aportación, a razón de la Oferta y siguiendo los cálculos expuestos a continuación, se ha determinado en base a la aplicación de metodologías de valoración de general aceptación (descuento de flujos de caja, análisis de múltiplos de compañías y transacciones similares y valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes), con los principales hitos descritos a continuación.

No procede aportar el certificado emitido por la sociedad rectora a que hace referencia el artículo 70.b de la LSC dado que las acciones de VBare están admitidas en el BME Growth el cual está integrado en BME MTF Equity, que tiene la consideración de Sistema Multilateral de Negociación (SMN).

La Oferta ha sido elaborada considerando no solo los activos inmobiliarios de VBARE sino también aquellos elementos que deben ser deducidos para alcanzar un valor correcto de las acciones de la misma. Entre otros 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.

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

- (i) el balance de la compañía a 30 de junio de 2024, especialmente en lo relativo a los activos inmobiliarios, pero también aquellos elementos que deben ser deducidos 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, 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 20 de julio de 2024. Ello hace necesario incorporar esta circunstancia 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.

Oferta: 8,31 euros por acción.

Cálculo del canje:

- Número de acciones de VBARE en circulación y admitidas a negociación en BME Growth: 3.609.790,00 acciones
- Precio por acción de la Oferta: 8,31 euros; de dicho precio, 1,75 euros por acción, representativo del 21,05897677% del importe total del precio, se paga en acciones de ADVERO.
- Precio total máximo a satisfacer en acciones de ADVERO: 6.317.136,00 euros.
- Ecuación de canje equivalente de 1 acción de ADVERO por cada 6 acciones de VBARE calculado en base a la totalidad de las acciones de VBARE

Fuentes de información sobre VBARE:

- Cuentas anuales auditadas de VBARE correspondientes a los ejercicios completos cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Informe de valoración de los activos inmobiliarios de VBARE a 31 de diciembre 2023 realizado por un asesor independiente.
- Información pública de gestión de los inmuebles de VBARE.
- Acuerdos de las Juntas Generales de Accionistas de VBARE y hechos relevantes publicados por la compañía, correspondientes a los años 2024 (hasta la fecha), 2023 y 2022.
- Otra información pública sobre aspectos contables, económico-financieros, inmobiliarios, fiscales, legales, laborales o de cualquier otra naturaleza que se ha considerado necesaria para la elaboración de la Oferta.

3.2. Ampliación de capital a emitir como contrapartida

Como contraprestación por la Aportación, ADVERO podría llevar a cabo un aumento de capital social por importe de hasta 3.008.160,00 euros (valor nominal) mediante la emisión de hasta 601.632 nuevas acciones ordinarias nominativas de ADVERO de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 5,50 euros por acción, equivalente a una prima de emisión total de 3.308.976,00 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la ampliación de capital no dineraria se realizará por un importe efectivo máximo de 6.317.136,00 euros. Asimismo, la diferencia que se produzca por el redondeo al número entero de acciones aportadas por defecto se completará en efectivo.

Tanto el valor nominal de las acciones nuevas creadas como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsadas por los aportantes mediante la aportación no dineraria a favor de ADVERO de los bienes objeto de la Aportación descritos en el apartado 2.3 anterior.

4.- Apartados c) y d) del artículo 70 de la LSC.

De conformidad con lo dispuesto en los apartados c) y d) del artículo 70 de la LSC el Consejo de Administración de ADVERO declara que el valor obtenido corresponde, como mínimo, al número y al valor nominal y, en su caso, a la prima de emisión de las acciones a emitir como contrapartida detallados en el presente informe y que no han aparecido circunstancias nuevas que puedan afectar a la valoración inicial.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para cumplir con lo establecido en el artículo 70 de la Ley de Sociedades de Capital demás legislación aplicable, por lo que el mismo no sirve ni debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

En Barcelona a 29 de Julio de 2024.