

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A EN RELACION CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS CONSISTENTES EN ACCIONES DE VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. (PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS)

1. Introducción

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A ("ADVERO") en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 286, 296 y 300 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con la propuesta de aumento de capital social con aportaciones no dinerarias que se someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas de ADVERO en el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("VBARE" o la "Sociedad Afectada") formulada por ADVERO y cuya contraprestación consistirá parcialmente en acciones ordinarias de nueva emisión de ADVERO (la "Oferta").

2. Justificación de la propuesta

El aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias que se propone a la Junta General de accionistas de ADVERO tiene como finalidad atender el canje de las acciones de VBARE de los accionistas de esta sociedad que acudan a la Oferta que el Consejo de Administración ha acordado formular.

La Oferta, sujeta a aprobación de la Junta General de Accionistas de ADVERO, se dirige a la totalidad (100%) de los accionistas de la Sociedad Afectada, por el total capital social de la misma, y se formula en modalidad mixta de compraventa en efectivo y canje de valores.

Como contraprestación de la Oferta, se ofrece a los accionistas de la Sociedad Afectada, 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 de las Acciones), pagaderos en valores representativos del capital social de ADVERO que serán emitidos a tal fin.

Así, toda vez que ADVERO pagará un 21,05897677% del precio total en forma de canje de valores, es necesario que la Junta General de Accionistas de ADVERO emita 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.

3. Descripción de la aportación proyectada e identificación de los aportantes.

Los bienes objeto de la aportación no dineraria son un máximo de 3.609.790 acciones de VBARE, representativas del 100% de su capital social, totalmente suscritas y desembolsadas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en el BME Growth. Código ISIN: ESo105196002.

La Sociedad Afectada es VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. sociedad anónima constituida el 5 de marzo de 2015 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 Calle José Abascal 41, piso 4º, 28003 de Madrid.

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en circulación de la Sociedad Afectada, es decir, a un total de 3.609.790 acciones ordinarias de VBARE, de CINCO [5] euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y serie, representativas del 100% de su capital social.

En consecuencia, el aumento de capital objeto de este informe está destinado a emitir nuevas acciones de ADVERO que se entregarán exclusivamente a los accionistas de VBARE que acepten la Oferta, en contraprestación a la aportación consistente en las citadas acciones de VBARE.

Se hace constar que, atendiendo a la naturaleza del canje ofrecido, UNA (1) acción de ADVERO, por cada SEIS (6) acciones de VBARE, aquellos accionistas de VBARE que acudan a la Oferta con un número de acciones de ésta que no les otorgue derecho a recibir, al menos, una acción entera de ADVERO, o tengan derecho a recibir un número entero de acciones de ADVERO pero les sobre un número de acciones de la Sociedad Afectada que no sea suficiente para tener derecho a recibir una acción adicional de ADVERO, tendrán derecho a recibir una contraprestación en efectivo equivalente en relación con los referidos sobrantes de acciones de VBARE ("picos"). Dicha contraprestación en efectivo se detalla en el documento de la Oferta.

4. Valoración de la aportación proyectada y aumento de capital.

Las acciones de VBARE a aportar por los aportantes se han valorado por los Administradores del Oferente en 8,31 euros por acción, esto es, por el importe, en euros por acción, que resulta

de dividir la valoración de la sociedad por el número de acciones totales de la sociedad en el momento de formular la Oferta (3.609.790), que coincidirá con la fecha de aprobación del acuerdo de Junta de Advero. El valor asignado a la totalidad de las 3.609.790 acciones de VBARE a las que se dirige la Oferta es de 29.997.354,90 euros.

En atención a la valoración efectuada de las acciones de VBARE, así como de las acciones de ADVERO, se propone que la ecuación de canje sea de UNA (1) acción de Advero por cada SEIS (6) acciones de VBARE.

En el supuesto que la Oferta fuera aceptada por el 100% de los accionistas de BVARE, el importe total a satisfacer por el Oferente sería 29.997.354,90 euros, de los cuales, 6.317.136,00 euros (un 21,05897677% del total) serían pagados en acciones de ADVERO. Asimismo, el número máximo de acciones ordinarias a emitir a fin de atender el canje de valores resulta de aplicar la ecuación de canje propuesta a la totalidad de acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige la Oferta.

En consecuencia, el aumento de capital que se propone a la Junta General de Accionistas es por un importe máximo total (nominal más prima de emisión) de 6.317.136,00 euros, de los cuales, 3.008.160,00 euros corresponden al nominal, y 3.308.976,00 euros, a la prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 601.632 acciones ordinarias de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, las cuales llevan aparejada una prima de emisión de 5,50 euros por acción, a fin de atender la contraprestación.

El número concreto de acciones que finalmente el Consejo de Administración, por delegación de la Junta, emitirá en ejecución del presente acuerdo, dependerá del número final de aceptaciones de la Oferta.

Toda vez que la ampliación de capital de ADVERO asciende a un máximo de 6.317.136,00 euros (que representa el 21,05897677% del valor de los bienes objeto de la aportación), 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 por tanto 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.

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

5. Suscripción incompleta

El aumento de capital objeto del presente acuerdo, se ejecutará total o parcialmente en función del resultado de la Oferta. Conforme a lo previsto en el artículo 311 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital.

6. Derecho de suscripción preferente.

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento de capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones que se emitan en virtud del presente aumento de capital

7. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social.

Se propone delegar en el Consejo de Administración la nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad para adaptarlo a la nueva cifra del capital social en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

8. Garantías adoptadas

Dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación no se han adoptado garantías especiales distintas de la aportación de los documentos e informes legalmente exigidos para garantizar la realidad del aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.

PROPUESTA DE ACUERDO

Aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias, por un importe nominal máximo de 3.008.160,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 601.632 acciones ordinarias de ADVERO, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, las cuales llevarán aparejada una prima de emisión de 5,5 euros por acción, cuya contraprestación consiste en acciones de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Delegación de facultades.

1. Aumento de capital. Importe y modalidad del aumento.

Aumentar el capital social por un importe máximo total (nominal más prima de emisión) de 6.317.136,00 euros, de los cuales, 3.008.160,00 euros corresponden al nominal, y 3.308.976,00 euros, a la prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 601.632

acciones ordinarias de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, las cuales llevan aparejada una prima de emisión de 5,50 euros por acción.

Consiste el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones no dinerarias, en concreto, en acciones de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A., ("VBARE" o "Sociedad Afectada"), libres de cargas y gravámenes, que actualmente están admitidas a negociación en el Segmento BME Growth ("BME Growth").

2. Destinatarios de la emisión (Aportantes).

El aumento de capital y la emisión de las nuevas acciones van dirigidas exclusivamente a los accionistas de la Sociedad Afectada que acepten la Oferta.

3. Tipo y prima de emisión

Las nuevas acciones se emitirán por un importe nominal unitario de 5 euros, más una prima de emisión de 5,5 euros por acción. Por tanto, el tipo de emisión de las acciones se fija en 10,5 euros por acción.

4 . Derecho de suscripción preferente.

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento de capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones que se emitan en virtud del presente aumento de capital

5. Descripción de las aportaciones no dinerarias y desembolso de las nuevas acciones.

Los bienes objeto de la aportación no dineraria son un máximo de 3.609.790 acciones de VBARE, representativas del 100% del capital social de VBARE, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el valor asignado por los Administradores a dichos bienes, de 29.997.354,90 euros (8,31 euros por acción).

Toda vez que la ampliación de capital de ADVERO asciende a un máximo de 6.317.136,00 euros (que representa el 21,05897677% del valor de los bienes objeto de la aportación), 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 por tanto 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, en los términos previstos en la Oferta.

Teniendo en cuenta los citados valores, la ecuación de canje es de 1 acción de ADVERO por cada 6 acciones de VBARE.

El desembolso de las nuevas acciones, tanto del nominal como de la prima de emisión, se realizará mediante aportaciones no dinerarias consistentes en un máximo de 3.609.790 acciones de VBARE, y con el 21,05897677% del valor de las acciones aportadas (1,75 euros por acción) quedará efectivamente desembolsado en su integridad el aumento realizado.

Las nuevas acciones de ADVERO, quedarán suscritas por los Aportantes y el valor nominal y prima de emisión de las acciones quedarán íntegramente desembolsados en el momento del otorgamiento de la escritura de aumento de capital.

6. Suscripción incompleta.

El aumento de capital objeto del presente acuerdo, se ejecutará total o parcialmente en función del resultado de la Oferta. Conforme a lo previsto en el artículo 311 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital.

7. Derechos de las nuevas acciones.

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

8. Representación de las nuevas acciones.

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, compensación y Liquidación de valores, S.A. ("Iberclear") y sus entidades participantes.

9. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social.

Se delega en el Consejo de Administración la nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad para adaptarlo a la nueva cifra del capital social en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

10. Solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones.

Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en segmento BME Growth de BME MTF Equity.

11. Condiciones del aumento de capital

El aumento de capital no se ejecutará y quedará sin efecto en caso de que no se cumplan las condiciones que se prevean en la Oferta para su efectividad y validez-

12. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas con tenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, en el Secretario, y a cualquier otra persona a la que el Consejo apodere expresamente al efecto, para ejecutar total o parcialmente el aumento de capital, en una o varias veces, dentro del plazo de un (1) año desde la adopción del presente acuerdo por la Junta de Accionistas, pudiendo, en particular, y sin carácter limitativo:

- (i) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto, en particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la fecha o fechas en el que Aumento de Capital deba llevarse a efecto total o parcialmente.
- (ii) Declarar suscrito y desembolsado el capital social objeto del aumento de capital, incluso en el supuesto que de conformidad con el artículo 311 de la LSC, no se suscribieran la totalidad de los valores emitidos y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el aumento en la cuantía de las suscripciones efectuadas. Adoptar a tal fin los acuerdos legalmente necesarios para formalizar el acuerdo o acuerdos de ejecución del aumento de capital social, así como las correspondientes modificaciones del artículo de los Estatutos Sociales correspondiente al capital social.
- (iii) Desarrollar el procedimiento de la aportación en especie y canje de las acciones de la Sociedad Afectada por las nuevas acciones de Advero que se emitan, en lo no previsto por la Junta.
- (iv) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento en relación con el aumento de capital social objeto del presente acuerdo;
- (v) Dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales que regula el capital social para que refleje la nueva cifra de capital tras la ejecución del aumento de capital aprobado.

- (vi) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener cuantas autorizaciones o verificaciones resulten necesarias para la ejecución del aumento de capital social;
- (vii) Solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en segmento BME Growth de BME MTF Equity y a tal efecto, realizar cualquiera actuación, declaración o gestión ante la Comisión Nacional de Mercado de Valores, BME, BME MTF Equity, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, así como para negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para obtener la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, incluyendo, pero sin limitarse a, la redacción, asunción de responsabilidad por el contenido y presentación ante las autoridades competentes cualquier documento que pudiera ser necesario para dicho fin.
- (viii) Comparecer ante el Notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, realizar cualquier actuación ante el Registro Mercantil y ante los Registros de la Propiedad que proceda, así como realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad del presente acuerdo de aumento de capital en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil.

En Barcelona, a 29 de julio de 2024.