

Barcelona, 29 de abril de 2021

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad"), 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 mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, publica el resultado de la valoración anual de su cartera inmobiliaria realizada por un tasador independiente. La información que sigue ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

ADVERO encargó a Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U ("Savills") la actualización del valor de mercado de su cartera de inmuebles a fecha 30 de septiembre de 2020.

Los activos valorados a dicha fecha son los siguientes:

- Mare de Deu del Pilar, 7 – Rubí, Barcelona
- Santa Fe, 9-13 – Rubí, Barcelona
- Wilson, 48 – Terrassa, Barcelona
- Virgen de la Paloma, 49 – Sabadell, Barcelona
- Canonge Rodó, 1 bis – Terrassa, Barcelona
- Plátano, 9 – Madrid
- Teresa Maroto, 15 – Madrid
- Puerto de Tarancón 39-41 – Madrid (adquisición formalizada el 8 de octubre de 2020)

El valor de mercado de los inmuebles de ADVERO estimado por Savills en dicha valoración asciende a un total de VEINTIDÓS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL EUROS (22.832.000 €).

La valoración de los ocho activos se realizó de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la 8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (*Red Book: "RICS Valuation – Professional Standards"*). Los estándares de valoración RICS definen el valor de mercado como:

"La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

Cada inmueble fue valorado individualmente y no como parte de una cartera Inmobiliaria, y para obtener su valor de mercado Savills utiliza la metodología del descuento de flujos de caja, respaldado por el método de comparación.

Por su parte, Savills opina que la situación originada por el COVID-19 ha generado que en las tasaciones de los activos se considere, aplicando las normas RICS VPS3 y VPGA 10, que existe incertidumbre de valoración material como consecuencia de poder atribuir menor peso a la evidencia previa del mercado con fines de comparación para informar plenamente de las opiniones de valor y encontrarse con un conjunto de circunstancias sin precedentes sobre las cuales basar un juicio. En consecuencia, advierten que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente, y bajo revisión periódica.

En relación con el valor de mercado de los tres activos en Madrid, por tratarse de inmuebles recién incorporados a la cartera de ADVERO y no en explotación en el momento de la valoración, se solicitó a Savills que realizara la valoración sobre el supuesto especial de activo en plena explotación en régimen de alquiler, por ser éste su destino.

De acuerdo con la información recogida en el informe de valoración, *"De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación con las circunstancias especiales de valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo."*

Respecto al anterior valor de mercado de los inmuebles de ADVERO estimado por Savills a 31 de diciembre de 2019 (17.929.385 €), éste ha aumentado en CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS QUINCE EUROS (4.902.615 €), equivalente a +27,3%. Dicho aumento de valoración se explica principalmente por la incorporación a la cartera inmobiliaria de las dos nuevas adquisiciones en Madrid completada en 2020.

Atentamente,

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