

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A  
SOBRE LAS PROPUESTA DE ACUERDO CONTENIDAS EN LOS PUNTOS 4 Y 5  
DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
CONVOCADA PARA EL DÍA 29 DE JUNIO DE 2021, EN PRIMERA  
CONVOCATORIA Y PARA EL DÍA SIGUIENTE EN SEGUNDA  
CONVOCATORIA

En Barcelona, a 28 de mayo de 2021

1. PRESENTACION.
2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDO CONTENIDAS EN LOS PUNTOS 4 Y 5 DEL ORDEN DEL IDA DE LA JUNTA.
3. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE.
4. PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

## **1. PRESENTACION**

El presente informe ha sido elaborado y suscrito por el Consejo de Administración de la compañía ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A (“ADVERO”, la “Sociedad”, o la “Compañía”), cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 286, 296, 297, 299 de la vigente Ley de Sociedades de Capital (LSC), con el fin de explicar a los Sres. Accionistas, los motivos, intereses y características principales de las propuestas de acuerdo incluidas en los puntos 4 y 5 del Orden del Día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tendrá lugar el día 29 de Junio a las 16:00 horas, en primera convocatoria, o, en su caso, el día siguiente en la misma forma telemática y a la misma hora, en segunda convocatoria.

## **2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDO CONTENIDAS EN LOS PUNTOS 4 Y 5 DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA.**

El motor de crecimiento de ADVERO se centra en la adquisición de activos inmobiliarios de uso residencial en zonas de renta media en España, para su posterior comercialización en régimen de arrendamiento asequible de larga estancia.

ADVERO cerró 2020 con la incorporación de tres nuevos edificios de viviendas a su cartera en explotación, sumando una inversión total de 15,8 millones de euros desde su inicio de actividad, en febrero de 2018.

La actual cartera de activos está compuesta por cinco edificios en municipios de influencia de Barcelona (Rubí, Sabadell y Terrassa) y tres edificios en los barrios de Tetuán y Vallecas en Madrid, con un total de 126 viviendas bajo gestión. Dichos inmuebles fueron valorados por una firma independiente con fecha 30 de septiembre de 2020, en el supuesto de plena explotación en régimen de alquiler, por un importe total de 22,8 millones de euros (+44% respecto coste adquisición).

ADVERO ha financiado sus inversiones hasta la fecha mediante cuatro ampliaciones de capital entre 2018 y 2020, y deuda bancaria, representando la deuda financiera neta a cierre de 2020 el 3% del valor total de sus activos, muy por debajo del 30% establecido como techo por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Los logros de la Sociedad llevaron a su Consejo de Administración a dar por concluida la etapa inicial de "prueba de concepto", para empezar a trabajar en una nueva etapa de

crecimiento, cuya financiación seguirá contemplando una combinación entre ampliaciones de capital y deuda bancaria, en los límites comentados.

Los acuerdos que se pretenden adoptar bajo los puntos 4 y 5 del orden del día de la Junta tienen por objeto captar recursos, de hasta 3,33 MILLONES DE EUROS, para proseguir con el desarrollo no orgánico de la Sociedad, a través de la incorporación de nuevos activos inmobiliarios a su cartera.

En consecuencia, la Compañía solicita la aprobación de la Junta General de Accionistas para los siguientes aumentos de capital:

- (i) Un primer aumento de capital que acordaría la Junta de accionistas, bajo el punto 4 de su orden del día, por importe máximo de 3.330.250 (TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA) de euros (nominal más prima de emisión), con reconocimiento del derecho de suscripción preferente a los actuales accionistas.
- (ii) Un segundo aumento de capital que adoptaría el Consejo de Administración autorizado por la Junta. Para ello la Junta, al amparo del artículo 297.1.b) delegará en el consejo de administración, bajo el punto 5 del orden del día, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de 5 años y hasta como máximo la mitad del capital social en el momento de la autorización, con previsión de suscripción incompleta. La cifra de capital social en el momento de la autorización incluirá el importe de capital social suscrito en la ampliación de capital que, en su caso, la Junta haya aprobado bajo el punto 4 del orden del día.

Justificación de la propuesta de delegación de la facultad de aumentar capital, del punto 5 del orden del día de la Junta:

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital proporciona un mecanismo para que la Junta General de accionistas delegue en su órgano de administración la facultad de ampliar el capital social, dentro de los límites legales y en los términos que resulten acordados, sin necesidad de previa consulta a la Junta General de accionistas. En concreto, el citado precepto legal establece que la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de estatutos, puede delegar en los administradores la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la Junta General de accionistas. Estos aumentos no pueden ser superiores en ningún caso a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización y deben realizarse mediante

aportaciones dinerarias, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde el acuerdo de la Junta General de accionistas.

El Consejo de Administración considera conveniente disponer del instrumento que la normativa autoriza, con el fin de que la Sociedad pueda dotarse de los recursos propios que fuesen necesarios y poder responder de manera rápida y eficaz a las necesidades y oportunidades que puedan plantearse en cada momento como medio de financiación de las necesidades de la Sociedad. Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que la delegación a su favor de la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta el máximo permitido por la Ley de Sociedades de Capital (la mitad del capital social en el momento de dicha delegación), sin previa consulta a la Junta General de accionistas, es un mecanismo adecuado y flexible para que, en cada momento y de una manera ágil y eficaz, la Sociedad pueda adecuar sus recursos propios a las necesidades adicionales que puedan surgir.

### **3. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.**

#### PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

El Consejo de Administración propone a la Junta de accionistas que adopte el siguiente acuerdo:

“ a) **Aumento de capital:** Aumentar el capital social por un importe máximo total (nominal más prima de emisión ) de 3.330.250 (TRES MILONES TRESCIENTOS TRENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA) de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 385.000 nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie y con idénticos derechos y obligaciones que las actualmente en circulación, de 5,00 (CINCO) euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 3,65 (TRES CON SESENTA Y CINCO) euros por acción, siendo el tipo de emisión igual a 8,65 (OCHO CON SESENTA Y CINCO) euros por acción. El importe máximo del aumento de capital nominal será de 1.925.000 (UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL) euros. Las acciones de nueva emisión se desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegar, en su caso, en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades

de Capital, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas, en su caso, en el plazo o plazos de suscripción que puedan establecerse.

*b) Destinatarios del aumento de capital:* El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas.

En caso de que una vez finalizados aquellos periodos destinados a accionistas y demás titulares de derecho de suscripción preferente (Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Adicional) existieran nuevas acciones remanentes sin suscribir, el Consejo de Administración podrá asignar dichas acciones en un Periodo de Asignación Discrecional a los inversores que han presentado compromisos de suscripción.

Asimismo, en el supuesto que la totalidad de los accionistas renunciaran al ejercicio de su derecho de suscripción preferente, el Consejo de Administración podrá asignar la totalidad de las acciones emitidas a inversores que hubieren presentado compromisos de suscripción, en cuyo caso no procederá la apertura del Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Adicional.

*c) Tipo de emisión:* Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 5,00 (CINCO) euros más una prima de emisión de 3,65 (TRES CON SESENTA Y CINCO) euros, por lo que el tipo de emisión será de 8,65 (OCHO CON SESENTA Y CINCO) euros por acción.

*d) Plazo máximo de ejecución:* En caso de que la Junta no ejecutara el aumento de capital social, el plazo máximo para que el Consejo de Administración pueda ejecutar el acuerdo ya adoptado por la Junta de aumentar el capital social será de un año desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta, transcurrido el cual sin que el Consejo de Administración haya acordado su ejecución, quedará sin valor ni efecto alguno.

*e) Representación de las nuevas acciones:* Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable está atribuido a la Compañía de Gestión de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

*f) Derechos de las nuevas acciones:* Las nuevas acciones atribuirán 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. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

**g) Derecho de suscripción preferente:** Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente. Cada acción de la Compañía dará lugar a un derecho de suscripción preferente, delegándose en el Consejo de Administración la facultad para fijar la ecuación de canje para el ejercicio del citado derecho y para proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones que se emitan mantenga la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, y negociables por tanto en el mercado BME Growth en el que cotizan las acciones de la Sociedad y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

La suscripción de la emisión se realizará en uno o varios periodos sucesivos de suscripción. El Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración de un mes iniciándose el día siguiente al de la fecha de publicación del aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), pudiendo el Consejo de Administración fijar un Periodo de Suscripción Preferente más largo si las circunstancias lo aconsejan en el momento de ejecución del aumento de capital. Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos. En ese caso, para el supuesto que decidiera acordar un periodo de adjudicación discrecional, se deberá prever un periodo previo de adjudicación adicional de acciones a favor de los accionistas o inversores que hubieren solicitado dichas acciones en el Periodo de Suscripción Preferente en las condiciones que determine el Consejo de Administración.

En caso de que una vez finalizados los periodos de suscripción preferente (Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Discrecional) existieran nuevas acciones remanentes sin suscribir, el Consejo de Administración podrá asignar dichas acciones a los inversores que hubieren presentado compromisos de suscripción.

Asimismo, en el supuesto que a la fecha de celebración de la Junta o en la fecha de celebración del Consejo que vaya a ejecutar el aumento de capital social, la totalidad de los accionistas renunciaran al ejercicio de su derecho de suscripción preferente, la Junta o el Consejo de

Administración, según corresponda, podrá asignar la totalidad de las acciones emitidas a los inversores que han presentado compromisos de suscripción, en un periodo de Asignación Discrecional que fijará la Junta o el Consejo de Administración, en cuyo caso no procederá la apertura del Periodo de Suscripción Preferente y Periodo de Asignación Adicional.

El desembolso de las acciones suscritas se efectuará en el plazo máximo de 5 días desde el momento de la suscripción, mediante aportación dineraria.

**h) Suscripción incompleta.** Se prevé expresamente, según lo establecido en el artículo 311 de la LSC, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, el aumento de capital social se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto. Se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de poder acordar la suscripción incompleta.

**i) Admisión a negociación.** Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en los mercados en los que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE). Adicionalmente, se solicitará la admisión a negociación de los derechos de suscripción preferente en los mercados en los que coticen las acciones de la Sociedad en el momento de la ejecución del presente acuerdo.

**j) Modificación del artículo quinto de los estatutos sociales.** Como consecuencia de dicho aumento de capital social, se propone facultar al Consejo de Administración para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales, a fin de adaptarlo a la realidad del capital social que resulte tras la suscripción de las acciones que finalmente se emitan.

**K) Delegación de facultades.** Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en los órganos y personas aquí detalladas), se acuerda facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, en uno o varios consejeros y en el Secretario, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

(i) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, señalar la fecha en la cual la ampliación de capital aprobada en este acuerdo deba llevarse a efecto en los términos acordados por la Junta General, así como de poner en circulación las acciones representativas del aumento



acordado, fijando los términos y las condiciones del mismo en todo lo no previsto en este acuerdo.

(ii) Determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos.

(iii) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del plazo de duración del Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, fijar la duración de los periodos de adjudicación adicional y discrecional, pudiendo declarar el cierre anticipado del periodo de colocación.

(iv) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante las autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con la emisión y admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, el Folleto Informativo y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, y normativa aplicable; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, IBERCLEAR, BME Growth, las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero.

(v) Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del aumento, incluyendo el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y aseguramiento que pudieran ser procedentes.

(vi) Declarar ejecutado el aumento de capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos.

(vii) Solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas y cualesquiera otros mercados en los que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución del presente acuerdo, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

viii) Elevar a público el presente aumento de capital, y otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las nuevas acciones y su admisión a negociación objeto del presente acuerdo y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución del mismo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV/BME Growth o cualesquiera otros.

#### **4. PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

##### PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

Con base en lo expuesto en el punto 2 de este Informe, el texto íntegro de la propuesta de delegación que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas de la Sociedad es el siguiente:

Se propone a la Junta General de Accionistas facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda acordar un aumento de capital social, en una o varias veces, y en cualquier momento, en el plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la Junta que acuerde esta delegación, en la cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida, hasta una cifra máxima equivalente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización. La cifra de capital social en el momento de la autorización incluirá el importe de capital social suscrito en la ampliación de capital que la Junta ha aprobado bajo el punto 4 anterior. El contravalor de las nuevas acciones consistirá en aportaciones dinerarias, quedando facultado el Consejo para fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas, en su caso, en el plazo o plazos de suscripción preferente que puedan establecerse y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de dicho aumento de capital social, en su caso, se propone facultar al Consejo de Administración para dar una nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales, a fin de adaptarlo a la realidad del capital social que resulte tras la suscripción de las acciones que finalmente se emitan. El Consejo de Administración estará igualmente autorizado para delegar a favor del Consejero o Consejeros que se estime conveniente, las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

En el supuesto que la emisión o emisiones no fueran suscritas en su totalidad, el capital quedará aumentado en el importe efectivamente suscrito.

Igualmente, se propone facultar al Consejo de Administración para llevar a cabo los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la Ley de Sociedades de Capital, Ley del Mercado de Valores y disposiciones concordantes para la emisión pública de valores, así como para solicitar la admisión a negociación de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación en cualesquiera mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, así como para llevar a cabo los trámites y actuaciones necesarios o meramente convenientes para la admisión a negociación de las acciones ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

Delegación para la ejecución y formalización del presente acuerdo Asimismo, facultar tan ampliamente como en Derecho sea necesario al Presidente del Consejo de Administración, al Secretario no Consejero, así como a la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, realice cuantas actuaciones sean precisas y otorguen y formalicen cuantos documentos y contratos, públicos o privados, resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos anteriores en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, concretar los acuerdos adoptados; igualmente, subsanen los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, todo ello en los términos más amplios posibles.

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, cuyos nombres se hacen constar más abajo, suscriben y refrendan con su firma el presente informe.

**Riuaran, S.L.**

representada por D. Pablo Corbera Elizalde

**Adequita Capital Limited**

representada por D<sup>a</sup>. Gloria Folch Ramos

**D. Jordi Vera Suñé**

**Parwing, S.L.**

representada por D. Jordi Adsarà Grau,

**Rimevi, S.L.**

representada por D<sup>a</sup>. Gemma Mestre Ribot

**Reig Jofre Investments, S.L.**

representada por D. Alejandro García Reig

**Ciganga, S.L**

representada por D. Gabriel Roig Zapatero

**Grau, S.A.**

representada por D. Alexandre Grau Bedós

**D. Maxim Soloshchanskiy**

**Solcorbi 2013, S.L.U**

representada por D. Carlos Corbera Elizalde

**D. Aureli Mas i Raldiris,**