

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE ACUERDO A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 4, 5, 6 y 7 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 26 y 27 DE JUNIO DE 2023 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA RESPECTIVAMENTE.**

**Barcelona, a 25 de mayo de 2023**

***P.S. Se hace constar para evitar molestias a los Sres. Accionistas, la alta probabilidad que la Junta se celebre en primera convocatoria el día 26 de Junio de 2023 a las 11,00 horas.***

## ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN.
2. PUNTO 4.DEL ORDEL DEL DÍA: MODIFICACION DEL ARTICULO 2 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.
3. PUNTO 5 DEL ORDEN DEL DÍA: EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJERCICIO DE LOS WARRANTS ADVERO 2017
4. PUNTO 6 DEL ORDEN DEL DÍA: DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, DE LA FACULTAD DE ACORDAR EL AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL, UNA O VARIAS VECES, EN UN PLAZO MÁXIMO DE 5 AÑOS Y HASTA UN MONTO MÁXIMO EQUIVALENTE A LA MITAD DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN EL MOMENTO DE LA AUTORIZACIÓN, EN LA CUANTÍA QUE DECIDA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN , CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA; DELEGANDO TAMBIÉN LA FACULTAD DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.
5. PUNTO 7 DEL ORDEN DEL DÍA: AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SOCIEDADES FILIALES.

### **1. PRESENTACIÓN.**

El presente informe ha sido elaborado y suscrito por el Consejo de Administración de la compañía ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., cumpliendo con lo dispuesto en 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, 5, 6 y 7 del Orden del Día, publicado para la convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, a celebrar el próximo día 26 de junio de 2023, a las 11,00 horas, en primera convocatoria, o el día 27 de junio de 2023, a la misma hora, en segunda convocatoria.

### **2. PUNTO 4 DEL ORDEN DEL DÍA: MODIFICACION DEL ARTICULO 2 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.**

La propuesta de modificación del artículo 2 de los Estatutos Sociales tiene por finalidad ampliar las actuaciones dentro de su objeto social por la evolución de la actividad de la Sociedad ,con el fin de permitir por parte de la Sociedad 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.

**Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General.**

Se propone modificar el objeto social de la sociedad cuyo texto íntegro será el detallado a continuación:

**Artículo 2º. - Objeto Social**

*"La Sociedad tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones (CNAE 6832). 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 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 beneficio (CNAE 6420). 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.*

*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 a 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.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la 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."*

### **3. PUNTO 5 DEL ORDEN DEL DÍA: EXTENSIÓN DEL PLAZO DE EJERCICIO DE LOS WARRANTS ADVERO 2017**

En fecha 17 de agosto de 2017 se formalizo ante el Notario de Barcelona D. Joan Rúbies Mallol, bajo el número 3.071 de su protocolo, escritura pública donde se regulan los términos y condiciones de los Warrants Advero 2017. La mencionada escritura está inscrita el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 46146, folio 132, hoja 510970, Inscripción 2ª.

El plazo de ejercicio de los Warrants Advero 2017 finaliza el próximo 17 de agosto de 2024.

El Consejo de Administración propone a la Junta General de accionistas la adopción del acuerdo pertinente para ampliar el plazo de ejercicio de los Warrants Advero 2017. El resto de términos y condiciones del Warrants Advero 2017 permanecen invariables.

#### **Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General.**

Se propone a la Junta General de Accionistas ampliar en 3 años el referido plazo de ejercicio de los Warrants Advero 2017 que se extiende, por tanto, hasta el 17 de agosto de 2027, modificado en consecuencia el texto de Plazo de ejercicio de Warrants 2017 indicado en la mencionada escritura de la forma detallada a continuación:

*“Plazo de ejercicio de los Warrants Advero 2017: Los Warrants Advero 2017 podrán ejercitarse en cualquier momento durante un periodo máximo de 10 años desde la fecha de otorgamiento de la escritura de emisión de los mismos”*

El resto de términos y condiciones del Warrants Advero 2017 permanecerán invariables.

A tal efecto se propondrá a los Sres. Accionistas la delegación en el Secretario del Consejo de Administración o a cualquier Consejero inscrito para: a) Comparecer ante Notario y otorgar las correspondientes escrituras públicas, así como, en su caso, el acta notarial de suscripción y cierre de las mismas, y solicitar la inscripción en el Registro Mercantil de dichas escrituras públicas y de las actas notariales de suscripción y desembolso, en su caso. b) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión necesaria o conveniente ante BME Growth, la CNMV, el Registro Mercantil, Notarios, Dirección General de Comercio e Inversiones, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Agencia Nacional de Codificación y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y la completa ejecución de las emisiones objeto de los presentes acuerdo.

**4. PUNTO 6 DEL ORDEN DEL DÍA: DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, DE LA FACULTAD DE ACORDAR EL AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL, UNA O VARIAS VECES, EN UN PLAZO MÁXIMO DE 5 AÑOS Y HASTA UN MONTO MÁXIMO EQUIVALENTE A LA MITAD DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN EL MOMENTO DE LA AUTORIZACIÓN, EN LA CUANTÍA QUE DECIDA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN , CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA; DELEGANDO TAMBIÉN LA FACULTAD DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.**

El Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General de Accionistas viene motivada por la oportunidad de dotar al Consejo de un instrumento que la legislación societaria vigente autoriza y que, sin necesidad de tener que convocar y celebrar previamente una Junta de Accionistas, permite acordar los aumentos de capital que, dentro de los límites y en los términos, plazos y condiciones que decida la Junta, se estimen convenientes para los intereses sociales. El recurso a la Junta General para aumentar el capital social, con el consiguiente retraso e incremento de costes que ello conlleva, puede dificultar en determinadas circunstancias que la Sociedad pueda dar respuestas rápidas y eficaces a las necesidades de mercado. Ante ello, el recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite en gran medida obviar estas dificultades. Con este fin se presenta por tanto a la Junta General de Accionistas la propuesta que a continuación se indica de delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en los términos que se indicarán más adelante.

**Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General**

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. 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.

**5. PUNTO 7 DEL ORDEN DEL DÍA: AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SOCIEDADES FILIALES.**

El Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas, delegar en el mismo, al igual que en ejercicios anteriores, la facultad de adquirir acciones propias, directamente o a través

de sociedades filiales, por título de compraventa o por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso.

La adquisición de acciones propias deberá en todo caso efectuarse dentro de los límites establecidos al efecto por la Junta General de Accionistas, siendo por un precio mínimo igual al de su valor nominal y un precio máximo de 15 euros por acción.

La autorización que se propone será por un plazo máximo de 12 meses y cumpliendo con la totalidad de términos y condiciones establecidos en los artículos 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y legislación concordante.

#### **Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General**

Se propone a la Junta General de Accionistas, delegar en el Consejo de Administración, al igual que en ejercicios anteriores, la facultad de adquirir acciones propias, directamente o a través de sociedades filiales, por título de compraventa o por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso.

La adquisición de acciones propias deberá en todo caso efectuarse dentro de los límites establecidos al efecto por la Junta General de Accionistas, siendo por un precio mínimo igual al de su valor nominal y un precio máximo de 15 euros por acción.

La autorización que se propone será por un plazo máximo de 12 meses y cumpliendo con la totalidad de términos y condiciones establecidos en los artículos 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y legislación concordante.

Barcelona, a 25 de mayo de 2023