

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 1 a 4 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 2024.

ÍNDICE

1. **PRESENTACIÓN.**
2. **ACUERDO DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES Y DELEGACIÓN DE FACULTADES EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
3. **AUTORIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE HASTA EL 100% DE LAS ACCIONES DE VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 160 F DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL SEGÚN LAS CONDICIONES RECOGIDAS EN LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN (OPA) POR EL 100% DE LAS ACCIONES DE VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. ELABORADA POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS SRES. ACCIONISTAS.**
4. **ACUERDO DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA, SIN RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, CONSISTENTE EN ACCIONES DE VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES Y DELEGACIÓN DE FACULTADES EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
5. **NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO DE LA COMPAÑÍA, PREVIA FIJACIÓN DE SU NÚMERO DENTRO DEL MÍNIMO Y MÁXIMO PREVISTO ESTATUTARIAMENTE.**

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 Accionistas, los motivos, intereses y características principales de las propuestas de acuerdo incluidas en los puntos 1 a 4 del Orden del Día, para la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 2 de agosto d2 2024.

2.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES y DELEGACION EN DE FACULTADS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

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 16.515.072 euros (DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL SETENTA Y DOS EUROS), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.572.864 nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie y con idénticos derechos y obligaciones que las actualmente en circulación, de 5,00 euros (CINCO) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5,50 euros (CINCO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS) por acción, siendo el tipo de emisión igual a 10,50 euros por acción (DIEZ EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS). El importe máximo del aumento de capital nominal será de 7.864.320 euros (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE 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 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.

No obstante lo anterior, se hace constar que en el marco de una prospección de la demanda en base a información pública sobre la Sociedad, ésta ha recibido compromisos de suscripción de acciones por parte de accionistas de la compañía e inversores, por un importe de hasta 16.339.543 euros (DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS TRENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS). Por tanto, 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, la propia Junta o el Consejo de Administración podrá asignar dichas acciones en un Periodo de Asignación Discrecional a los inversores que han presentado compromisos vinculantes de suscripción.

Asimismo, en el supuesto que a la fecha de celebración de la Junta la totalidad de los accionistas renunciaran al ejercicio de su derecho de suscripción preferente, la Junta o el Consejo de Administración podrá asignar la totalidad de las acciones emitidas a los accionistas de la compañía y a los inversores que han 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 5,10 euros (CINCO EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS), por lo que el tipo de emisión será de 10,50 euros (DIEZ EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS) por acción.
- d) **Plazo máximo de ejecución:** El plazo máximo para que el Consejo de Administración señale la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo será de 4 semanas (CUATRO) a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General, 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 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 de la compañía o inversores que hubieren solicitado dichas acciones en el Periodo de Suscripción Preferente en las condiciones que determine el Consejo de Administración.

En este sentido, tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad ha recibido compromisos de suscripción de acciones por parte de accionistas de la compañía e inversores por un importe de hasta 16.339.543 euros (DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS TRENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS). Por tanto, 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 han presentado compromisos de suscripción.

Asimismo, en el supuesto que a la fecha de celebración de la Junta la totalidad de los accionistas renunciaran al ejercicio de su derecho de suscripción preferente, la Junta o el Consejo de Administración podrá asignar la totalidad de las acciones emitidas a los accionistas e 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 15 (QUINCE) 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.

3.- AUTORIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE HASTA EL 100% DE LAS ACCIONES DE VBARE IBERIA PROPERTIES SOCIMI, S.A. A LOS EFECTOS DEL ARTICULO 160 F DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL SEGÚN LAS CONDICIONES RECOGIDAS EN LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN POR EL 100% DE LAS ACCIONES DE VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. ELABORADA POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS SRES. ACCIONISTAS.

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

Aprobar la adquisición de hasta el 100% de las acciones de la sociedad VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A a los efectos del artículo 160 f de la LSC y la oferta de adquisición de acciones cuyo documento informativo se acompaña junto con el presente.

Se informa a los accionistas que la forma de pago de la Oferta Pública se formula en modalidad mixta de compraventa en efectivo y canje de valores, siendo en consecuencia necesario aprobar por parte de los accionistas de la compañía el aumento de capital social por aportación dineraria y el aumento de capital mediante aportación no dineraria consistente en acciones de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A., que se detallan en el orden del día 1 y 3.

4.- ACUERDO DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA, SIN RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, CONSISTENTE EN ACCIONES DE VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES Y DELEGACIÓN DE FACULTADES EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

A los efectos de los artículos 286,296 y 300 de la LSC se acompaña informe del Consejo de Administración referente al aumento con cargo a aportaciones no dinerarias.

5.- NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO DE LA COMPAÑÍA, PREVIA FIJACIÓN DE SU NÚMERO DENTRO DEL MÍNIMO Y MÁXIMO PREVISTO ESTATUTARIAMENTE.

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:

- 4.1.- Nombramiento de la sociedad TRIPLE O D'INVERSIONS, S.L.U. (vehículo inversor del grupo empresarial Reig Patrimonia), sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Paseo de Gracia, número 85, 9º, 08008 Barcelona, , inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 45.692, folio 143, hoja B-184.305, provista de CIF número B61741955 como consejero, representada por D. Rafael Palomo Fernandez.

- 4.2.- Fijación en 12 del número de miembros del Consejo de Administración.

En Barcelona, a 29 de julio de 2024.