

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, 2, 3 y 4 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DIAS 22 y 23 DE DICIEMBRE DE 2025 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA RESPECTIVAMENTE.

BARCELONA, A 21 DE NOVIEMBRE DE 2025

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 22 de Diciembre de 2025 a las 10,00 horas.

ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN.
2. EXAMEN, ESTUDIO Y AUTORIZACIÓN, EN SU CASO, DE LAS OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 160 F) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.
3. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, DE LA FACULTAD DE ACORDAR UN AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, EN UNA O VARIAS VECES, DENTRO DEL PLAZO MÁXIMO DE 5 AÑOS Y HASTA COMO MÁXIMO UN IMPORTE EQUIVALENTE A LA MITAD DEL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑÍA EN EL MOMENTO DE LA AUTORIZACIÓN, EN LA CUANTÍA QUE ÉSTE DECIDA, CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA; DELEGANDO ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN RELACIÓN CON DICHAS EMISIONES DE ACCIONES Y LA FACULTAD DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.
4. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 19 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES PARA AUMENTAR EL LIMITE MÁXIMO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
5. REELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS, PREVIA FIJACIÓN DE SU NÚMERO DENTRO DEL MÍNIMO Y MÁXIMO PREVISTO ESTATUTARIAMENTE.
 - a) FIJACIÓN EN 13 DEL NÚMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
 - b) NOMBRAMIENTO DE LA SOCIEDAD CATALONIA INVER, S.L. COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.
 - c) NOMBRAMIENTO DE LA SOCIEDAD ARAGONESAS PROMOCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L, COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.
 - d) NOMBRAMIENTO DE D. ALEJANDRO VIVES ROURA COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.
 - e) REELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LA HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS, ARQUITECTOS TÉCNICOS Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL, COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.

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 1, 2, 3 y 4 del Orden del Día, publicado para la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, a celebrar el próximo día 22 de diciembre de 2025, a las 10,00 horas, en primera convocatoria, o el día 23 de Diciembre de 2025, a la misma hora, en segunda convocatoria.

2. EXAMEN, ESTUDIO Y AUTORIZACIÓN, EN SU CASO, DE LAS OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 160 F) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

El Consejo de Administración está analizando diversos activos inmobiliarios para una posible adquisición.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

Se propondrá a los Sres. Accionistas que faculten y autoricen al Consejo de Administración a ejecutar las operaciones de adquisición de activos que consideren oportunos una vez realizado las revisiones legales y técnicas que correspondan en cada caso y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 160 f de la Ley de Sociedades de Capital se someterá a la Junta General de Accionistas la adquisición por parte de la compañía de activos esenciales.

3. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, DE LA FACULTAD DE ACORDAR UN AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, EN UNA O VARIAS VECES, DENTRO DEL PLAZO MÁXIMO DE 5 AÑOS Y HASTA COMO MÁXIMO UN IMPORTE EQUIVALENTE A LA MITAD DEL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑÍA EN EL MOMENTO DE LA AUTORIZACIÓN, EN LA CUANTÍA QUE ÉSTE DECIDA, CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA; DELEGANDO ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN RELACIÓN CON DICHAS EMISIONES DE ACCIONES Y LA FACULTAD DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

El artículo 297.1.b) de la LSC 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 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. Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de 5 años a contar del acuerdo de la junta.

El Consejo de Administración considera conveniente disponer de este instrumento que la normativa autoriza, con el fin de que la Sociedad pueda dotarse de los recursos que fueren 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, sin los retrasos y costes que inevitablemente entraña una nueva convocatoria y celebración de una Junta General.

Con el fin de financiar las oportunidades de inversión que puedan presentarse, se considera recomendable que el Consejo de Administración, más ágil en su convocatoria, composición y toma de decisiones, esté en disposición de emplear el mecanismo del capital autorizado que prevé la legislación vigente.

Por ello, el recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la LSC permite, en gran medida, obviar las dificultades antes señaladas, a la vez que dota al Consejo de Administración del adecuado grado de flexibilidad para atender, según las circunstancias, las necesidades de la Sociedad.

Adicionalmente, y al amparo de lo previsto en el artículo 506 de la LSC, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) antes referido, puede atribuirles también la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente con relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos indicados en tal precepto.

En virtud del antedicho artículo 506 de la LSC, se propone que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital a que se refiere este informe, **incluya adicionalmente la atribución al Consejo de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente** de los accionistas en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del indicado precepto.

La presente **propuesta de atribución al Consejo de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente** de los accionistas tendrá como **límite el veinte por ciento (20%) del capital social en el momento de la autorización**.

El Consejo estima que esta facultad adicional, que amplía notablemente el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la mera delegación de la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 279.1.b) LSC, se justifica por la flexibilidad y agilidad con las que, en ocasiones, resulta necesario actuar en los mercados financieros actuales al objeto de

poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables.

En todo caso, se deja constancia de que la exclusión del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta atribuye al Consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con respecto a las exigencias legales.

Así, si en uso de las referidas facultades el Consejo de Administración decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que decida realizar al amparo de la delegación concedida por la Junta General, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las razones de interés social que justifiquen dicha medida, y la Sociedad podrá obtener voluntariamente el informe de experto independiente previsto en el artículo 308 LSC. El informe de los administradores será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

El texto íntegro de la propuesta en relación con este punto del Orden del Día que se somete a la aprobación de la Junta General es el siguiente:

Delegación en el Consejo de Administración, al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, de la facultad de acordar un aumento de capital social, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de 5 años y hasta como máximo un importe equivalente a la mitad del capital social de la compañía en el momento de la autorización, en la cuantía que éste decida, con previsión de suscripción incompleta; delegando asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones y la facultad de modificar el artículo 5 de los estatutos sociales.

A la vista del informe justificativo del Consejo de Administración, en cumplimiento de los artículos 286, 296 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se propone a la Junta General de Accionistas:

1. Declarar en el Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, al amparo de lo dispuesto y en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de acordar un aumento de capital de la Sociedad, dentro del plazo legal de cinco (5) años contados desde la fecha de adopción de este acuerdo, hasta la cuantía máxima correspondiente a la mitad (50%) del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, pudiendo ejecutar la ampliación, en una o varias veces, en la cuantía que decida, bien mediante aumento del valor nominal de las acciones existentes, con los requisitos previstos en la Ley, bien mediante la emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con o sin prima de emisión, con o sin voto, o acciones rescatables, o varias modalidades a la vez, consistiendo el contravalo de las acciones nuevas o del aumento del valor nominal de las existentes, en aportaciones dinerarias, incluida la transformación de reservas de libre disposición, pudiendo incluso utilizar simultáneamente ambas modalidades, siempre que sea admitido por la legislación vigente; y pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de

capital, entre otros, determinar el valor nominal de las acciones a emitir, la prima de emisión, sus características y los eventuales privilegios que se les confieran.

Atribuir igualmente al Consejo la facultad de ofrecer libremente y del modo que estime más conveniente, las acciones que pudieran resultar no suscritas en el plazo establecido para el ejercicio del derecho de suscripción preferente cuando se otorgue y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

2. Asimismo, conforme a los dispuesto en el artículo 506 LSC, delegar en el Consejo la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas respecto de todas o cualesquiera de las emisiones que acordare realizar en virtud de la presente autorización, cuando el interés general así lo exija y con sujeción a lo dispuesto en el citado artículo. En tal caso, se podrá aumentar el capital, en una o varias veces, hasta la cantidad nominal máxima igual al 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la aprobación del presente acuerdo.

De conformidad con e el artículo 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo de ampliación adoptado con base en la delegación de la Junta deberá acompañarse del correspondiente informe justificativo de los administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad podrá obtener, voluntariamente, el informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. El informe de los administradores será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

3. Facultar al Consejo de Administración para dar nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social, a fin de adaptarlo a la realidad del capital social que resulte tras la suscripción de acciones que finalmente se emitan al amparo de la presente autorización.

4. Asimismo, el Consejo de Administración queda facultado para llevar a cabo los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la LSC, LMV y disposiciones concordantes para la emisión pública de valores, así como para solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital ejecutado al amparo de esta delegación en cualesquiera mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, o sistemas multilaterales de negociación, así como llevar a cabo cualesquiera trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes.

5. Facultar al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo previsto en el artículo 249 bis (l) de la LSC, pueda sustituir las facultades que le han sido delegadas por esta Junta en relación al presente acuerdo, a favor de cualquier Consejero.

Asimismo, facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que fuera necesaria en Derecho, y con facultad de sustitución en el Secretario y cualquier Consejero, para desarrollar,

ejecutar e interpretar los acuerdos anteriores, incluyendo, en la medida que fuera necesario, las facultades de interpretar, subsanar y completar los mismos, y asimismo facultar al Secretario, y en general a cualquier Consejero con cargo inscrito para que cualquiera de ellos indistintamente pueda formalizar los acuerdos que la Junta adopte, y a tal fin otorgar y suscribir cuantos documentos públicos o privados fueren necesarios. Asimismo, se les autoriza expresamente, con plenas facultades solidarias para que, en el supuesto de observar el Sr. Registrador Mercantil algún defecto en los acuerdos adoptados, pueda proceder a su rectificación, adaptándolos a dicha calificación, y formalizar, otorgar y suscribir los documentos públicos y privados que sean precisos al objeto de lograr la inscripción en el Registro Mercantil de aquéllos que, a tenor de las disposiciones vigentes, sean inscribibles.

4. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 19 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES PARA AUMENTAR EL LÍMITE MÁXIMO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

A raíz de la posible entrada de nuevos inversores en la Sociedad con la consiguiente conveniencia de incorporar nuevos miembros en el Consejo de Administración, este órgano estima conveniente poner disponer de un nuevo puesto en su seno, por lo que se propone a la Junta de Accionistas modificar el artículo 19 de los Estatutos Sociales para fijar en 13 el límite máximo de miembros del Consejo, que hasta la fecha estaba fijado en 12.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

Se propone a la Junta General de Accionistas modificar el artículo 19 de los Estatutos Sociales para fijar en 13 el número máximo de miembros el Consejo de Administración, de forma que, de ahora en adelante, dicho artículo tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 19º. - Estructura y composición del órgano de administración

La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración que estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de trece (13) miembros. Correspondrá a la Junta General la determinación del sistema de administración y en su caso el número concreto de miembros del Consejo de Administración”.

5. REELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS, PREVIA FIJACIÓN DE SU NÚMERO DENTRO DEL MÍNIMO Y MÁXIMO PREVISTO ESTATUTARIAMENTE.

- 5.1 FIJACIÓN EN 13 DEL NÚMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
- 5.2 NOMBRAMIENTO DE LA SOCIEDAD CATALONIA INVER, S.L. COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.**
- 5.3 NOMBRAMIENTO DE LA SOCIEDAD ARAGONESAS PROMOCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L, COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.**
- 5.4 NOMBRAMIENTO DE D. ALEJANDRO VIVES ROURA COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.**

5.5 REELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LA HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS, ARQUITECTOS TÉCNICOS Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL, COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.

5.1. FIJACIÓN EN 13 DEL NÚMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

Se propone a la Junta General de Accionistas fijar en TRECE (13) el número de miembros del Consejo de Administración de la Compañía, dentro del mínimo y máximo estatutario.

5.2 NOMBRAMIENTO DE LA SOCIEDAD “CATALONIA INVER, S.L.” COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

Se propone a la Junta General de Accionistas, nombrar como consejero de la Sociedad, y por un periodo de cuatro años, a la Sociedad CATALONIA INVER, SL.

La aceptación del cargo y la designación de la persona física representante de dicha sociedad será acreditada mediante la certificación de los correspondientes acuerdos del órgano de administración de “CATALONIA INVER, SL”, que se acompañará al certificado de que de los presentes acuerdos se expida.

5.3. NOMBRAMIENTO DE LA SOCIEDAD “ARAGONESAS PROMOCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L”, COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

Se propone a la Junta General de Accionistas, nombrar como consejero de la Sociedad, y por un periodo de cuatro años, a la Sociedad ARAGONESAS PROMOCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L,

La aceptación del cargo y la designación de la persona física representante de dicha sociedad será acreditada mediante la certificación de los correspondientes acuerdos del órgano de administración de “ARAGONESAS PROMOCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L,” que se acompañará al certificado de que de los presentes acuerdos se expida.

5.4 NOMBRAMIENTO DE D. ALEJANDRO VIVES ROURA COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

Se propone a la Junta General de Accionistas, nombrar como consejero de la Sociedad, y por un periodo de cuatro años, a D. ALEJANDRO VIVES ROURA, actual Secretario del Consejo de Administración, cargo que seguirá desempeñando.

D. Alejandro Vives, presente en este acto, acepta el cargo para el que ha sido nombrado, prometiendo desempeñarlo bien y fielmente y declarando no hallarse incursa en causa legal de incompatibilidad alguna.

5.5 REELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LA HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS, ARQUITECTOS TÉCNICOS Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL, COMO CONSEJERO DE LA SOCIEDAD.

Propuesta de acuerdo que se someterá a la Junta General

Se propone a la Junta General de Accionistas, reelegir y nombrar como consejero de la sociedad, por un nuevo período de cuatro años, por estar próximo a caducar su cargo, a la HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS, ARQUITECTOS TÉCNICOS Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL.

La aceptación del cargo y la designación de la persona física representante de dicha sociedad será acreditada mediante la certificación de los correspondientes acuerdos del órgano de administración de “HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS, ARQUITECTOS TÉCNICOS Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL” que se acompañará al certificado de que de los presentes acuerdos se expida.

Barcelona a 21 de noviembre de 2025.

EL PRESIDENTE

D. Pablo Corbera
En nombre y representación de
RIUARAN, S.L

EL SECRETARIO

D. Alex Vives Roura