



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

DOCUMENTO DE DELEGACIÓN DE REPRESENTACIÓN Y VOTO PARA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

IDENTIFICACIÓN DEL ACCIONISTA

Opción 1.- Accionista persona física:

D./D^a. _____, con DNI/NIF número _____, en su condición de accionista de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

Opción 2.- Accionista persona jurídica:

La entidad _____, con NIF número _____, debidamente representada por D. _____, con DNI/NIF número _____, en su calidad de _____ de la misma, y en su condición de accionista de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

DELEGACIÓN DE REPRESENTACIÓN

Por medio del presente documento delega en D./D^a. _____, con DNI/NIF número _____ para que actúe en mi nombre y representación en la Junta General de Accionistas de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. convocada para su celebración en Madrid, en el domicilio social, sito en Madrid, Calle Orfila 7, 1º, el próximo día 1 de julio de 2020, a las 11 horas, en primera convocatoria, y en el mismo lugar y hora el día 2 de julio de 2020 en segunda convocatoria, con arreglo al siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, junto con el informe de gestión y el informe de auditoría.
- Segundo.-** Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
- Cuarto.-** Aumento de capital en un importe máximo de 14.000.000,00 euros mediante la emisión de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, mediante aportaciones dinerarias, sin supresión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración para determinar la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales y para solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

- Quinto.-** Modificación del plan de inversión y desinversión de la Sociedad.
- Sexto.-** Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años.
- Séptimo.-** Delegación especial de facultades.
- Octavo.-** Ruegos y preguntas.

INSTRUCCIONES DE VOTO

Así mismo, instruyo a la persona autorizada para representarme en dicha Junta General para en dicha representación emita el voto en el sentido siguiente respecto de cada uno de los puntos incluidos en el Orden del Día:

PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º
Sentido del voto: a favor							
Sentido del voto: en contra							
Sentido del voto: abstención							

En el caso de que no haya completado instrucciones expresas de sentido del voto en cada uno de los puntos del orden del día, asumo y acepto que mis instrucciones de voto se considerarán emitidas como voto a favor de la totalidad de los acuerdos.

La presente delegación no se extiende a aquellos asuntos que no estén comprendidos en el Orden del Día, en cuyo caso el representante deberá abstenerse salvo que haya recibido instrucciones indicando un sentido del voto diferente.

Firma del Accionista:

Firma del Representante:

En _____ a ___ de _____ de 2020

En _____ a ___ de _____ de 2020

Nombre del Accionista: _____ **Nº Acciones:** _____

PROPUESTAS DE ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA EL DÍA 1 DE JULIO DE 2020 A LAS 11 HORAS EN PRIMERA CONVOCATORIA Y A LA MISMA HORA EL DÍA 2 DE JULIO DE 2020 EN SEGUNDA CONVOCATORIA

A continuación, se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdos que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria en relación con los puntos incluidos en el orden del día:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, junto con el informe de gestión y el informe de auditoría.

Aprobar las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, integradas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, así como el informe de gestión, debidamente auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de la Sociedad.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

Aprobar la propuesta de aplicación del resultado obtenido en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019. Dado que el resultado en el ejercicio 2019 ha sido de pérdidas se aprueba que se apliquen a la cuenta de resultados negativos de ejercicio anteriores para su compensación en ejercicios futuros.

Tercero.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social.

Aprobar la gestión del órgano de administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

Cuarto. – Aumento de capital en un importe máximo de 14.000.000,00.-€ mediante la emisión de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, mediante aportaciones dinerarias, sin supresión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración para determinar la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para

dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales y para solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

4.1.- Importe máximo del aumento de capital

Aumentar el capital social por un importe máximo nominal de CATORCE MILLONES DE EUROS (14.000.000,00.-€) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente existentes y en circulación, otorgando en consecuencia a sus titulares los mismos derechos y obligaciones (incluyendo las prestaciones accesorias previstas en los estatutos sociales) que el resto de acciones actualmente existentes desde la fecha de su inscripción en los registros contables de Iberclear.

4.2.- Tipo de emisión

Las nuevas acciones de la Sociedad se emitirán con prima de emisión. La prima de emisión con que se emitan las nuevas acciones será determinada, al amparo de la delegación de facultades en el Consejo de Administración en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, por el Consejo de Administración.

4.3.- Contravalor del aumento de capital

El contravalor del aumento de capital serán aportaciones dinerarias que deberán ser desembolsadas, en los plazos y términos que determine el Consejo de Administración, en la cuenta bancaria de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

4.4.- Derecho de suscripción preferente, negociación de los derechos y periodo de asignación discrecional

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, tendrán el derecho de suscripción preferente en las nuevas acciones en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad, conforme al artículo 304.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y cuya duración será la que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, el Consejo de Administración podrá, en su caso, establecer un periodo de asignación adicional en el que las acciones no suscritas en el ejercicio del derecho de preferencia serán ofrecidas por el Consejo de Administración a los accionistas que lo hubieren ejercitado, para su suscripción y

desembolso durante el plazo que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente serán libremente transmisibles en las mismas condiciones que lo son las acciones de las que deriven en los términos previstos en el artículo 306.2 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Aquellas nuevas acciones que no sean suscritas durante el periodo de suscripción preferente que determine el Consejo de Administración y, en su caso, durante el periodo de asignación adicional, podrán ser ofrecidas por el Consejo de Administración a terceros inversores durante el plazo que determine el Consejo de Administración.

4.5.- Aumento incompleto

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 311 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en el caso de que, finalizado el periodo de suscripción preferente, en su caso, el periodo de asignación adicional y el periodo de asignación discrecional por el Consejo de Administración, no se hayan suscrito y desembolsado la totalidad de las nuevas acciones, el capital sólo se aumentará en la cuantía de las suscripciones y desembolsos efectuados, quedando sin efecto en cuanto al resto.

4.6.- Admisión a negociación

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones, así como de los derechos de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), y realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes que correspondan, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia de MAB y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización en el MAB.

4.7.- Delegación en los administradores

Conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, se acuerda delegar en el Consejo de Administración para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del presente acuerdo, señale la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en la cifra acordada (sin perjuicio de la previsión de suscripción incompleta) así como de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el mismo y, en todo caso, con sujeción a lo previsto en los apartados anteriores. La delegación comprende igualmente la facultad de modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital.

En concreto, y sin que suponga una limitación a la facultad general del Consejo de Administración para determinar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto, se delegan en el Consejo de Administración las más amplias facultades para:

- a) *Señalar la fecha en la que el aumento de capital deba llevarse a efecto, en todo caso dentro del plazo máximo de un (1) año a contar de la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General.*
- b) *Determinar y modificar, el plazo de suscripción preferente y, en su caso, el período de asignación adicional, con sujeción a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital, y las condiciones para la efectiva suscripción y desembolso por los accionistas de la Sociedad de las nuevas acciones en ejercicio de su derecho de suscripción preferente.*
- c) *Finalizado el plazo de suscripción preferente y, en su caso, el período de asignación adicional en los términos que sean fijados por el Consejo de Administración, abrir el periodo de suscripción y asignación discrecional y ofrecer las acciones que no hayan sido suscritas por los accionistas de la Sociedad a aquellos terceros que el Consejo de Administración considere oportuno.*
- d) *Redactar y publicar cuantos anuncios sean necesarios conforme a la legislación aplicable para la plena eficacia del aumento de capital.*
- e) *Declarar cerrado, suscrito y desembolsado el capital social de la Sociedad una vez completado el periodo de suscripción (preferente y discrecional) que haya sido fijado, haciendo constar en su caso la suscripción incompleta conforme al apartado 1.5 anterior.*
- f) *Redactar, adoptar, presentar y suscribir cuanta documentación sea necesaria para la plena eficacia del aumento de capital, incluyendo en concreto y sin limitación, cuanta documentación sea necesario presentar al Mercado Alternativo Bursátil y/o a la CNMV.*
- g) *Negociar y suscribir cuantos contratos puedan ser necesarios, en su caso, para la colocación del aumento de capital durante el periodo de asignación discrecional de acciones.*
- h) *Realizar ante el Mercado Alternativo Bursátil, Iberclear y cualquier otro organismo, entidad o registro, ya sea público o privado (incluyendo en caso de que resultara aplicable, la CNMV), cualquier solicitud, actuación, declaración o gestión necesarios, así como redactar y tramitar los documentos correspondientes, para permitir el desarrollo y ejecución del presente aumento de capital en los términos acordados (incluyendo en su caso la elaboración y presentación de la documentación relativa a la oferta pública de suscripción, en el caso de que sea necesaria) y hasta lograr el registro contable y la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del presente aumento de capital.*
- i) *Comparecer ante Notario para la formalización de la correspondiente escritura de aumento de capital, y realizar cuantos trámites sean necesarios para la inscripción de la misma en el Registro Mercantil, incluyendo las facultades*

necesarias para otorgar escrituras de aclaración, modificación o subsanación hasta lograr la inscripción en el dicho Registro.

Quinto.– Modificación del plan de inversión y desinversión de la Sociedad.

Con el objeto de que el Consejo de Administración pueda adaptar los planes de inversión y desinversión de la Sociedad a las circunstancias del mercado, modificar el plan de inversión y desinversión de la Sociedad aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 12 de noviembre de 2018, de tal forma que pasará a ser indefinido, sin que sea precisa modificación estatutaria alguna dado que la Sociedad tiene, conforme al artículo 3º de los estatutos sociales, duración indefinida.

Sexto.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años.

Delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, la facultad para acordar en una o varias veces el aumento de capital social de la Sociedad. Dichas facultades se conceden al amparo de las limitaciones impuestas por el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital.

En particular, tal y como dispone el referido artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que los aumentos de capital no podrán ser en ningún caso superiores a la mitad del capital social de la Sociedad a la fecha de adopción del presente acuerdo, esto es, un máximo de 12.176.327,00.-€ de valor nominal, deberán realizarse en un plazo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo, y se realizará mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como sin voto, privilegiadas o rescatables, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

Adicionalmente, el contravalor del aumento o aumentos de capital podrá asimismo consistir en la transformación de reservas de libre disposición. En este caso, el aumento o aumentos de capital se realizarán por incremento del valor nominal de las acciones existentes.

La delegación de facultades al Consejo de Administración incluye el establecimiento de los términos y condiciones de cada uno de los aumentos de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo. Dichos términos y condiciones contendrán, entre otras, las siguientes facultades: (i) establecer los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional que, en su caso, consideren adecuados, así como prever la suscripción incompleta de cada uno de los aumentos de capital, (ii) solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas y de los correspondientes derechos de suscripción preferente asociados a éstas en el segmento de Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) del Mercado Alternativo Bursátil, y (iii) en su caso, solicitar la exclusión y nueva admisión de las acciones existentes cuyo valor nominal se haya incrementado en el citado segmento. En cualquiera de las alternativas (ii) y (iii), se cumplirá con las Circulares, Instrucciones Operativas y

demás normativa del Mercado Alternativo Bursátil en relación con la admisión a negociación de las acciones y de sus correspondientes derechos de suscripción preferente, permanencia y exclusión de la negociación así como, en su caso, con la normativa del mercado de valores que pueda resultar aplicable en función de las características de cada aumento de capital acordado al amparo de la presente delegación.

En atribución de las competencias otorgadas por el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, una vez acordado y ejecutado el aumento de capital correspondiente, quedará igualmente facultado para dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital social y las acciones.

Finalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda a su vez delegar las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

Séptimo. – Delegación especial de facultades.

Facultar a la totalidad de los miembros del Consejo para que cualquiera de ellos, solidaria e indistintamente, comparezca ante Notario de su elección a fin de elevar a público los anteriores acuerdos y obtener la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil, incluyendo las facultades necesarias para otorgar las escrituras de subsanación, aclaración o rectificación que fuesen necesarias hasta obtener su inscripción en el Registro Mercantil.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.” EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 4º Y 6º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 1 DE JULIO DE 2020 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL 2 DE JULIO DE 2020 EN SEGUNDA CONVOCATORIA

En Madrid a 28 de mayo de 2020

1.- INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) en su reunión de fecha 28 de mayo de 2020 ha acordado la convocatoria de la junta general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad para su celebración, en primera convocatoria, el próximo día 1 de julio de 2020 y, en segunda convocatoria, el día 2 de junio de 2020 (en adelante la “Junta General”).

En el orden del día la Junta General se incluyen, como puntos cuarto, séptimo y octavo del orden del día, los siguientes asuntos:

“Cuarto.- Aumento de capital en un importe máximo de 14.000.000,00 euros mediante la emisión de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, mediante aportaciones dinerarias, sin supresión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración para determinar la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales y para solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

Sexto.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años.”

El presente informe se emite de conformidad y a los efectos de lo dispuesto en los artículos 286 y 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

El presente informe estará a disposición de los accionistas de la Sociedad con ocasión de la convocatoria de la Junta General, que será la que decida sobre el Aumento de Capital.

2.- INFORME RELATIVO AL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA (AUMENTO DE CAPITAL).

2.1.- Justificación de la propuesta.

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General la aprobación de un aumento de capital cuyos términos son los que se desarrollan a continuación y que tiene como objetivo y justificación dotar a la Sociedad de los fondos necesarios para continuar con el programa de inversiones de la Sociedad dentro del marco de su objeto social.

En este sentido, el ritmo de adquisiciones de inmuebles para su arrendamiento se ha visto incrementado en los últimos meses, y el número de oportunidades de inversión que recibe la Sociedad es cada vez mayor. Sobre la base de la liquidez actual con la que cuenta la Sociedad, y con el objeto de incrementar el número de inmuebles de la Sociedad, el Consejo de Administración considera esencial que por parte de los accionistas se acuerde el Aumento de Capital, para así poder atender las propuestas de inversión que recibe la Sociedad y que el Consejo de Administración (y la entidad que tiene delegada la gestión de los inmuebles de la Sociedad) consideran que cumplen con los parámetros y criterios de inversión marcados en cada momento por Sociedad.

Dicho aumento de capital se propone en consecuencia mediante aportaciones dinerarias y con reconocimiento a los accionistas de la Sociedad del derecho de suscripción preferente.

Los términos principales del Aumento de Capital son los siguientes:

2.1.1.- Importe máximo del aumento de capital

El Aumento de Capital se propone por un máximo nominal de CATORCE MILLONES DE EUROS (14.000.000,00.-€) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente existentes y en circulación

2.1.2.- Tipo de emisión

Las nuevas acciones de la Sociedad se emitirán con prima de emisión. La prima de emisión con que se emitan las nuevas acciones será determinada, al amparo de la delegación de facultades en el Consejo de Administración en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, por el Consejo de Administración.

2.1.3.- Contravalor del aumento de capital

El contravalor del aumento de capital serán aportaciones dinerarias que deberán ser desembolsadas, en los plazos y términos que determine el Consejo de Administración, en la cuenta bancaria de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

2.1.4.- Derecho de suscripción preferente, negociación de los derechos y periodo de asignación discrecional

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, tendrán el derecho de suscripción preferente en las nuevas acciones en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad, conforme al artículo 304.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y cuya duración será la que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, el Consejo de Administración podrá, en su caso, establecer un periodo de asignación adicional en el que las acciones no suscritas en el ejercicio del derecho de preferencia serán ofrecidas por el Consejo de Administración a los accionistas que lo hubieren ejercitado, para su suscripción y desembolso durante el plazo que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente serán libremente transmisibles en las mismas condiciones que lo son las acciones de las que deriven en los términos previstos en el artículo 306.2 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Aquellas nuevas acciones que no sean suscritas durante el periodo de suscripción preferente que determine el Consejo de Administración y, en su caso, durante el periodo de asignación adicional, podrán ser ofrecidas por el Consejo de Administración a terceros inversores durante el plazo que determine el Consejo de Administración.

2.1.5.- Aumento incompleto

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 311 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en el caso de que, finalizado el periodo de suscripción preferente, en su caso, el periodo de asignación adicional y el periodo de asignación discrecional por el Consejo de Administración, no se hayan suscrito y desembolsado la totalidad de las nuevas acciones, el capital sólo se aumentará en la cuantía de las suscripciones y desembolsos efectuados, quedando sin efecto en cuanto al resto.

2.1.6.- Admisión a negociación

Una vez completado el Aumento de Capital, se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones, así como de los derechos de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”).

2.1.7.- Delegación en los administradores

Conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del presente acuerdo, señale la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en la cifra acordada (sin perjuicio de la previsión de suscripción incompleta) así como de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el mismo y, en todo caso, con sujeción a lo previsto en los apartados anteriores. La delegación comprende igualmente la facultad de modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital.

2.2.- Propuesta de acuerdo de aumento de capital

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores, el texto íntegro de la propuesta de aumento de capital que se someterá a la aprobación de la Junta General es el siguiente:

Cuarto. – Aumento de capital en un importe máximo de 14.000.000,00.-€ mediante la emisión de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, mediante aportaciones dinerarias, sin supresión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración para determinar la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales y para solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

4.1.- Importe máximo del aumento de capital

Aumentar el capital social por un importe máximo nominal de CATORCE MILLONES DE EUROS (14.000.000,00.-€) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente existentes y en circulación, otorgando en consecuencia a sus titulares los mismos derechos y obligaciones (incluyendo las prestaciones accesorias previstas en los estatutos sociales) que el resto de acciones actualmente existentes desde la fecha de su inscripción en los registros contables de Iberclear.

4.2.- Tipo de emisión

Las nuevas acciones de la Sociedad se emitirán con prima de emisión. La prima de emisión con que se emitan las nuevas acciones será determinada, al amparo de la delegación de facultades en el Consejo de Administración en los términos del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, por el Consejo de Administración.

4.3.- Contravalor del aumento de capital

El contravalor del aumento de capital serán aportaciones dinerarias que deberán ser desembolsadas, en los plazos y términos que determine el Consejo de Administración, en la cuenta bancaria de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

4.4.- Derecho de suscripción preferente, negociación de los derechos y periodo de asignación discrecional

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 periodo de suscripción preferente, tendrán el derecho de suscripción preferente en las nuevas acciones en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad, conforme al artículo 304.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y cuya duración será la que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, el Consejo de Administración podrá, en su caso, establecer un periodo de asignación adicional en el que las acciones no suscritas en el ejercicio del derecho de preferencia serán ofrecidas por el Consejo de Administración a los accionistas que lo hubieren ejercitado, para su suscripción y

desembolso durante el plazo que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente serán libremente transmisibles en las mismas condiciones que lo son las acciones de las que deriven en los términos previstos en el artículo 306.2 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Aquellas nuevas acciones que no sean suscritas durante el periodo de suscripción preferente que determine el Consejo de Administración y, en su caso, durante el periodo de asignación adicional, podrán ser ofrecidas por el Consejo de Administración a terceros inversores durante el plazo que determine el Consejo de Administración.

4.5.- Aumento incompleto

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 311 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en el caso de que, finalizado el periodo de suscripción preferente, en su caso, el periodo de asignación adicional y el periodo de asignación discrecional por el Consejo de Administración, no se hayan suscrito y desembolsado la totalidad de las nuevas acciones, el capital sólo se aumentará en la cuantía de las suscripciones y desembolsos efectuados, quedando sin efecto en cuanto al resto.

4.6.- Admisión a negociación

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones, así como de los derechos de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), y realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes que correspondan, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia de MAB y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización en el MAB.

4.7.- Delegación en los administradores

Conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, se acuerda delegar en el Consejo de Administración para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del presente acuerdo, señale la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en la cifra acordada (sin perjuicio de la previsión de suscripción incompleta) así como de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el mismo y, en todo caso, con sujeción a lo previsto en los apartados anteriores. La delegación comprende igualmente la facultad de modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital.

En concreto, y sin que suponga una limitación a la facultad general del Consejo de Administración para determinar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto, se delegan en el Consejo de Administración las más amplias facultades para:

- a) Señalar la fecha en la que el aumento de capital deba llevarse a efecto, en todo caso dentro del plazo máximo de un (1) año a contar de la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General.*
- b) Determinar y modificar, el plazo de suscripción preferente y, en su caso, el período de asignación adicional, con sujeción a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital, y las condiciones para la efectiva suscripción y*

desembolso por los accionistas de la Sociedad de las nuevas acciones en ejercicio de su derecho de suscripción preferente.

- c) Finalizado el plazo de suscripción preferente y, en su caso, el período de asignación adicional en los términos que sean fijados por el Consejo de Administración, abrir el periodo de suscripción y asignación discrecional y ofrecer las acciones que no hayan sido suscritas por los accionistas de la Sociedad a aquellos terceros que el Consejo de Administración considere oportuno.*
- d) Redactar y publicar cuantos anuncios sean necesarios conforme a la legislación aplicable para la plena eficacia del aumento de capital.*
- e) Declarar cerrado, suscrito y desembolsado el capital social de la Sociedad una vez completado el periodo de suscripción (preferente y discrecional) que haya sido fijado, haciendo constar en su caso la suscripción incompleta conforme al apartado 1.5 anterior.*
- f) Redactar, adoptar, presentar y suscribir cuanta documentación sea necesaria para la plena eficacia del aumento de capital, incluyendo en concreto y sin limitación, cuanta documentación sea necesario presentar al Mercado Alternativo Bursátil y/o a la CNMV.*
- g) Negociar y suscribir cuantos contratos puedan ser necesarios, en su caso, para la colocación del aumento de capital durante el periodo de asignación discrecional de acciones.*
- h) Realizar ante el Mercado Alternativo Bursátil, Iberclear y cualquier otro organismo, entidad o registro, ya sea público o privado (incluyendo en caso de que resultara aplicable, la CNMV), cualquier solicitud, actuación, declaración o gestión necesarios, así como redactar y tramitar los documentos correspondientes, para permitir el desarrollo y ejecución del presente aumento de capital en los términos acordados (incluyendo en su caso la elaboración y presentación de la documentación relativa a la oferta pública de suscripción, en el caso de que sea necesaria) y hasta lograr el registro contable y la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del presente aumento de capital.*
- i) Comparecer ante Notario para la formalización de la correspondiente escritura de aumento de capital, y realizar cuantos trámites sean necesarios para la inscripción de la misma en el Registro Mercantil, incluyendo las facultades necesarias para otorgar escrituras de aclaración, modificación o subsanación hasta lograr la inscripción en el dicho Registro.”*

3.- INFORME RELATIVO AL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA (DELEGACIÓN EN LOS ADMINISTRADORES DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL).

3.1.- Justificación de la propuesta.

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General la aprobación de un acuerdo de delegación en el Consejo de Administración de 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 el Consejo de Administración decidan, en los términos del artículo 297.1.b) de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración considera que es conveniente disponer de las autorizaciones y delegaciones que la legislación societaria permite con el objeto de dotarle de la mayor flexibilidad para poder acordar el aumento de capital en aquellos momentos que el ritmo de inversiones lo haga necesario, y que este aumento de capital pueda llevarse a cabo con agilidad y sin necesidad de una previa convocatoria de junta general que dilataría los plazos para poder hacer efectivo el aumento de capital. Hay que tener en consideración que la delegación permite al Consejo de Administración aumentar el capital en una cifra máxima igual a la mitad del capital social en el momento de la delegación (es decir, a fecha actual el máximo sería de 12.176.327,00.-€ de aumento de capital), mediante aportaciones dinerarias y con reconocimiento, en todo caso, del derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas.

Adicionalmente, la propuesta incluye la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311.1 de la vigente Ley de Sociedades de Capital y la posibilidad de que, agotados en su caso el periodo de suscripción preferente y el adicional, el Consejo de Administración pueda ofrecer a terceros las acciones no suscritas por los accionistas.

3.2.- Propuesta de acuerdo de delegación de la facultad de aumentar el capital social

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el texto íntegro de la propuesta de delegación en los administradores de la facultad de aumentar el capital de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la Junta General es el siguiente:

“Quinto.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años.

Delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, la facultad para acordar en una o varias veces el aumento de capital social de la Sociedad. Dichas facultades se conceden al amparo de las limitaciones impuestas por el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital.

En particular, tal y como dispone el referido artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que los aumentos de capital no podrán ser en ningún caso superiores a la mitad del capital social de la Sociedad a la fecha de adopción del presente acuerdo, esto es, un máximo de 12.176.327,00.-€ de valor nominal, deberán realizarse en un plazo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo, y se realizará mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como sin voto, privilegiadas o rescatables, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

Adicionalmente, el contravalor del aumento o aumentos de capital podrá asimismo consistir en la transformación de reservas de libre disposición. En este caso, el aumento o aumentos de capital se realizarán por incremento del valor nominal de las acciones existentes.

La delegación de facultades al Consejo de Administración incluye el establecimiento de los términos y condiciones de cada uno de los aumentos de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo. Dichos términos y condiciones contendrán, entre otras, las siguientes facultades: (i) establecer los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional que, en su caso, consideren adecuados, así como prever la suscripción incompleta de cada uno de los aumentos de capital, (ii) solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas y de los correspondientes derechos de suscripción preferente asociados a éstas en el segmento de Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) del Mercado Alternativo Bursátil, y (iii) en su caso, solicitar la exclusión y nueva admisión de las acciones existentes cuyo valor nominal se haya incrementado en el citado segmento. En cualquiera de las alternativas (ii) y (iii), se cumplirá con las Circulares, Instrucciones Operativas y demás normativa del Mercado Alternativo Bursátil en relación con la admisión a negociación de las acciones y de sus correspondientes derechos de suscripción preferente, permanencia y exclusión de la negociación así como, en su caso, con la normativa del mercado de valores que pueda resultar aplicable en función de las características de cada aumento de capital acordado al amparo de la presente delegación.

En atribución de las competencias otorgadas por el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, una vez acordado y ejecutado el aumento de capital correspondiente, quedará igualmente facultado para dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital social y las acciones.

Finalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda a su vez delegar las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.”