INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "INVERSA PRIME SOCIMI, S.A." EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE REDUCCIÓN DE CAPITAL A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 1º Y 2º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 14 DE OCTUBRE DE 2024 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL 15 DE OCTUBRE DE 2024 EN SEGUNDA CONVOCATORIA

En Madrid a 12 de septiembre de 2024

1.- INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (en adelante la **"Sociedad"**) ha acordado la convocatoria de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad para su celebración, en primera convocatoria, el próximo día 14 de octubre de 2024 y, en segunda convocatoria, el día 15 de octubre de 2024 (en adelante la **"Junta General"**).

En el orden del día la Junta General se incluyen, como puntos primero y segundo del orden del día, los siguientes asuntos:

> ***"Primero.-*** *Reducción de capital por un total de 4.701.159,24.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,06.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.*
>
> ***Segundo.-*** *Reducción de capital por un total de 9.402.318,48.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,12.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales."*

El presente informe se emite de conformidad y a los efectos de lo dispuesto en los artículos 286 y 318 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 la reducción de capital.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La Junta General de Accionistas celebrada el pasado 24 de julio de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

> ***Primero.- Modificación del horizonte temporal de inversión y desinversión de la Sociedad.***
>
> *1.1.- <u>Justificación de la propuesta de acuerdo</u>*
>
> *El Consejo de Administración ha identificado la siguiente problemática en relación con la situación actual del negocio de la Sociedad y la generación de valor y retorno para los accionistas:*
>
> *a) Cotización y NAV de la acción de la Sociedad: la cotización de la acción de la Sociedad se ha mantenido estable durante los tres últimos años en valores muy alejados del NAV por acción.*
>
> *b) Liquidez de la acción: no se ha logrado incrementar la liquidez de la acción, lo que, unido al valor de cotización, muy alejado del valor NAV por acción, hace que los accionistas no puedan lograr liquidez a través de*

la venta de la acción que recoja, en la medida de lo posible, el valor generado reflejado en el NAV.

La combinación de los elementos anteriores aconseja, a juicio del Consejo de Administración, modificar el horizonte temporal de inversión y desinversión de la Sociedad, con el objeto de retornar a los accionistas a través de dividendos y devolución de aportaciones de capital el valor generado en la Sociedad. De esta forma se pondría fin al periodo de inversión de la Sociedad y se iniciaría un proceso ordenado de venta de los activos de la Sociedad que maximice el retorno para el accionista.

1.2.- <u>Propuesta de acuerdo</u>

Por todo lo anterior, se propone a la Junta General de Accionistas la modificación del horizonte temporal de la Sociedad, de tal forma que en caso de aprobación del acuerdo, se ponga fin al periodo de inversión de la Sociedad y se inicie por el Consejo de Administración un proceso ordenado de desinversión con los siguientes objetivos principales:

a) Venta ordenada, durante los próximos años, de la totalidad de los activos de la Sociedad según vayan madurando, y maximizando el valor de venta y de generación de beneficio para la Sociedad, proceso que debería estar completado en un periodo aproximado de tres años;

b) Optimización de los costes de la Sociedad relacionados con la estrategia de liquidación ordenada de los activos, con el fin de optimizar el beneficio para la Sociedad; y

c) *Maximizar el retorno y los flujos de caja a los accionistas.*

En consecuencia, teniendo en cuenta la evolución de las desinversiones que está llevando a cabo por la Sociedad y la previsión de disponibilidad de tesorería, y a los efectos de cumplir con las instrucciones recibidas por el Consejo de Administración de la Junta General en cuanto a maximizar el retorno y los flujos de caja a los accionistas, el Consejo de Administración considera conveniente adoptar los acuerdos anteriores para reducir el capital con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, devolución que se llevará a cabo mediante dos reducciones del valor nominal de todas y cada una de las acciones de la Sociedad actualmente en circulación por importe de 0,06.-€ y 0,12.-€, de tal forma que una vez ejecutadas ambas reducciones de capital las acciones pasarán a tener un valor nominal de 0,82.-€ cada una de ellas (frente a los 1,00.-€ actuales). En consecuencia, teniendo en cuenta que el número de acciones actualmente en circulación es de 78.352.654, el importe de las reducciones de capital propuestas es de 4.701.159,24.-€ y 9.402.318,48.-€, respectivamente.

3.- PROPUESTA DE ACUERDOS DE REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el texto íntegro de la propuesta de acuerdos de reducción de capital con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones que se someterá a la aprobación de la Junta General bajo los puntos primero y segundo del orden del día es el siguiente:

3.1.- Propuesta de reducción de capital bajo el punto primero del orden del día

Primero.- Reducción de capital por un total de 4.701.159,24.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,06.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

Reducir el capital de la Sociedad en la cifra de 4.701.159,24.-€, con la finalidad de devolución de aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,06.-€. Las condiciones de la reducción de capital social son las siguientes:

a) Capital social: 78.352.654,00.-€.

b) Número de acciones y valor nominal: 78.352.654, pertenecientes a una única clase con un valor nominal de 1,00.-€ por acción.

c) Importe en que se reduce el valor nominal de las acciones y nuevo valor nominal: el nominal de todas las acciones se reduce en un importe de 0,06.-€, quedando en consecuencia el capital representado por 78.352.654 acciones de 0,94.-€ de valor nominal.

d) Importe de la reducción: 4.701.159,24.-€ (resultado de multiplicar 78.352.654 acciones por los 0,06.-€ en que se reduce el valor nominal de las acciones).

e) Nuevo capital social: 73.651.494,76.-€ representado por 78.352.654 acciones de 0,94.-€ de valor nominal cada una de ellas.

f) Finalidad de la reducción y suma que ha de abonarse a los accionistas: devolución de aportaciones a los accionistas que, en consecuencia, tendrán derecho a percibir un importe bruto de 0,06.-€ por cada acción de la que sean titulares en la fecha de ejecución del acuerdo.

g) Procedimiento de la reducción de capital: reducción del valor nominal de todas las acciones en que se divide el capital social.

h) Plazo de ejecución: el presente acuerdo deberá ejecutarse una finalizado el plazo de oposición de acreedores conforme al artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital y en todo caso en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

i) Derecho de oposición de acreedores: de conformidad con lo dispuesto por el artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los acreedores cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital.

j) <u>Publicación del acuerdo de reducción</u>: conforme al artículo 319 de la vigente Ley de Sociedades de Capital el acuerdo de reducción se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad.

Como consecuencia del presente acuerdo, y una vez ejecutada la reducción de capital, se modifica el artículo 5º de los estatutos sociales que queda con la siguiente redacción:

*"**Artículo 5°.- Capital social. Acciones.***

El capital social es de SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (73.651.494,76.-€), representado por 78.352.654 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, nominativas, de NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (0,94.-€) de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas."

Dado que la reducción de capital está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de operaciones societarias, al tipo del 1% sobre el valor de la devolución de aportaciones a los accionistas, se retendrá un total de 0,0006.-€ por acción, quedando un importe neto a devolver a los accionistas de 0,0594.-€ por acción. El importe retenido por concepto de ITPyAJD en su modalidad de operaciones societarias será ingresado por la Sociedad por cuenta de los accionistas ante la autoridad fiscal competente. En consecuencia, la cantidad neta de 0,0594.-€ por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los medios que la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) pone a disposición de las entidades participantes.

Se acuerda facultar solidariamente al Consejo de Administración, a su Presidente, Secretario no consejero, Vicesecretario, y todos los miembros del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, solidariamente procedan a la ejecución del presente acuerdo y lleven a cabo cuantos actos o trámites sean necesarios para su plena eficacia, incluyendo a título meramente enunciativo y sin limitación, las siguientes facultades:

a) determinar la fecha en la que deba ejecutarse el presente acuerdo, una vez transcurrido el plazo de oposición de acreedores y siempre dentro del plazo máximo de ejecución previsto;

b) fijar las condiciones de la reducción de capital en todo lo que no esté expresamente previsto en el presente acuerdo;

c) en su caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, atribuir los derechos económicos

correspondientes a las acciones propias ostentadas por la Sociedad al resto de acciones de forma proporcional, ajustando en consecuencia el importe a percibir por cada acción;

d) *llevar a cabo cuantos trámites y actos sean necesarios para la publicación del presente acuerdo y en general para su ejecución, pudiendo llevar a cabo cuantos trámites sean necesarios para el efectivo pago a los accionistas del importe que les corresponda conforme al acuerdo adoptado;*

e) *llevar a cabo cuantos trámites, actuaciones, declaraciones o gestiones sean necesarias ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth de BME MTF Equity, la Agencia Nacional de Codificación de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo, entidad, registro público o privado, español o extranjero, en relación con el presente acuerdo;*

f) *declarar el transcurso del plazo de oposición de acreedores sin oposición de acreedores o, en su caso, que se han garantizado los créditos de aquellos acreedores que se hubieran ejercitado su derecho de oposición conforme a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital;*

g) *efectuar la retención prevista en el acuerdo en cuanto a las cantidades a devolver a los accionistas en concepto de ATPyAJD en la modalidad de operaciones societarias;*

h) *comparecer ante Notario a los efectos de elevar a público el presente acuerdo, declarar la reducción ejecutada y realizar cuantos trámites sean necesarios para su plena eficacia e inscripción, incluyendo facultades de subsanación, complemento y aclaración, hasta lograr la efectiva inscripción del acuerdo en el Registro Mercantil competente.*

3.2.- Propuesta de reducción de capital bajo el segundo punto del orden del día

"Segundo.- Reducción de capital por un total de 9.402.318,48.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,12.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

Una vez ejecutado el acuerdo de reducción de capital anterior, reducir el capital de la Sociedad en la cifra de 9.402.318,48.-€, con la finalidad de devolución de aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,12.-€. Las condiciones de la reducción de capital social son las siguientes:

a) *Capital social: 73.651.494,76.-€.*

b) *Número de acciones y valor nominal: 78.352.654, pertenecientes a una única clase con un valor nominal de 0,94.-€ por acción.*

c) *Importe en que se reduce el valor nominal de las acciones y nuevo valor nominal: el nominal de todas las acciones se reduce en un importe de 0,12.-€, quedando en consecuencia el capital representado por 78.352.654 acciones de 0,82.-€ de valor nominal.*

d) *Importe de la reducción: 9.402.318,48.-€ (resultado de multiplicar 78.352.654 acciones por los 0,12.-€ en que se reduce el valor nominal de las acciones).*

e) *Nuevo capital social: 64.249.176,28.-€ representado por 78.352.654 acciones de 0,82.-€ de valor nominal cada una de ellas.*

f) *Finalidad de la reducción y suma que ha de abonarse a los accionistas: devolución de aportaciones a los accionistas que, en consecuencia, tendrán derecho a percibir un importe bruto de 0,12.-€ por cada acción de la que sean titulares en la fecha de ejecución del acuerdo.*

g) *Procedimiento de la reducción de capital: reducción del valor nominal de todas las acciones en que se divide el capital social.*

h) *Plazo de ejecución: el presente acuerdo deberá ejecutarse una finalizado el plazo de oposición de acreedores conforme al artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital y en todo caso en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.*

i) *Derecho de oposición de acreedores: de conformidad con lo dispuesto por el artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los acreedores cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital.*

j) *Publicación del acuerdo de reducción: conforme al artículo 319 de la vigente Ley de Sociedades de Capital el acuerdo de reducción se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad.*

Como consecuencia del presente acuerdo, y una vez ejecutada la reducción de capital, se modifica el artículo 5º de los estatutos sociales que queda con la siguiente redacción:

*"**Artículo 5°.- Capital social. Acciones.***

El capital social es de SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON

VEINTIOCHO CÉNTIMOS (64.249.176,28.-€), representado por 78.352.654 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, nominativas, de OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (0,82.-€) de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas."

Dado que la reducción de capital está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de operaciones societarias, al tipo del 1% sobre el valor de la devolución de aportaciones a los accionistas, se retendrá un total de 0,0012.-€ por acción, quedando un importe neto a devolver a los accionistas de 0,1188.-€ por acción. El importe retenido por concepto de ITPyAJD en su modalidad de operaciones societarias será ingresado por la Sociedad por cuenta de los accionistas ante la autoridad fiscal competente. En consecuencia, la cantidad neta de 0,1188.-€ por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los medios que la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) pone a disposición de las entidades participantes.

Se acuerda facultar solidariamente al Consejo de Administración, a su Presidente, Secretario no consejero, Vicesecretario, y todos los miembros del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, solidariamente procedan a la ejecución del presente acuerdo y lleven a cabo cuantos actos o trámites sean necesarios para su plena eficacia, incluyendo a título meramente enunciativo y sin limitación, las siguientes facultades:

a) *determinar la fecha en la que deba ejecutarse el presente acuerdo, una vez transcurrido el plazo de oposición de acreedores y siempre dentro del plazo máximo de ejecución previsto;*

b) *fijar las condiciones de la reducción de capital en todo lo que no esté expresamente previsto en el presente acuerdo;*

c) *en su caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, atribuir los derechos económicos correspondientes a las acciones propias ostentadas por la Sociedad al resto de acciones de forma proporcional, ajustando en consecuencia el importe a percibir por cada acción;*

d) *llevar a cabo cuantos trámites y actos sean necesarios para la publicación del presente acuerdo y en general para su ejecución, pudiendo llevar a cabo cuantos trámites sean necesarios para el efectivo pago a los accionistas del importe que les corresponda conforme al acuerdo adoptado;*

e) *llevar a cabo cuantos trámites, actuaciones, declaraciones o gestiones sean necesarias ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth de BME MTF Equity, la Agencia Nacional de Codificación de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de*

Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo, entidad, registro público o privado, español o extranjero, en relación con el presente acuerdo;

f) declarar el transcurso del plazo de oposición de acreedores sin oposición de acreedores o, en su caso, que se han garantizado los créditos de aquellos acreedores que se hubieran ejercitado su derecho de oposición conforme a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital;

g) efectuar la retención prevista en el acuerdo en cuanto a las cantidades a devolver a los accionistas en concepto de ATPyAJD en la modalidad de operaciones societarias;

h) comparecer ante Notario a los efectos de elevar a público el presente acuerdo, declarar la reducción ejecutada y realizar cuantos trámites sean necesarios para su plena eficacia e inscripción, incluyendo facultades de subsanación, complemento y aclaración, hasta lograr la efectiva inscripción del acuerdo en el Registro Mercantil competente."