



Madrid, a 29 de junio de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, **ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.** (en adelante, la “**Sociedad**” o “**ISC**”) pone en conocimiento del mercado la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

ISC comunica que su Consejo de Administración ha acordado convocar la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, que se celebrará en Madrid, Príncipe de Vergara, 187, Plaza de Rodrigo Uría, el día 29 de julio de 2026, a las 16:00, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día 30 de julio de 2026, en el mismo lugar y hora. Es previsible que la Junta General ordinaria se celebre en primera convocatoria, es decir, el 29 de julio de 2026.

A dichos efectos, se acompaña el texto íntegro de la convocatoria, el informe elaborado por los administradores y la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad. Dichos documentos han sido publicados el día de hoy en la página web de la Sociedad (www.iscfreshwater.com), de conformidad con lo previsto en el artículo 173 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 15.1 de los Estatutos Sociales.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

D. Diego Armero Montes
ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.

ISC FRESH WATER INVESTMENT SOCIMI, S.A.
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

El Consejo de Administración de ISC FRESH WATER INVESTMENT SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General extraordinaria de accionistas que se celebrará en Príncipe de Vergara, 187, Plaza de Rodrigo Uría, 28002 Madrid, el día 29 de julio de 2026, a las 16:00, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, al día siguiente, en el mismo lugar y hora.

ORDEN DEL DÍA

- Primero.** Aumento del capital social por importe nominal de 228.824,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal de cada una, con una prima de emisión por acción de 14,80 euros y con previsión de suscripción incompleta, que se suscribirán y desembolsarán mediante compensación de créditos. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.
- Segundo.** Incorporación de las acciones derivadas del aumento de capital social al segmento BME Growth de BME MTF Equity.
- Tercero.** Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

PARTICIPACIÓN: ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN Y VOTO A DISTANCIA

Podrán asistir y participar en la Junta General extraordinaria de accionistas, con derechos de voz y voto, todos los titulares de acciones con derecho de voto que las tengan inscritas en el registro correspondiente no más tarde de cinco días antes de Junta General, según la Junta General extraordinaria de accionistas se celebre en primera o segunda convocatoria.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General extraordinaria de accionistas por medio de otra persona, aunque no sea accionista.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán otorgar su representación o emitir su voto a distancia sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria por escrito mediante la entrega de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia debidamente cumplimentada, mediante su envío a la Sociedad por correo postal (a la dirección calle Serrano, 41, 4ª planta, 28001 Madrid), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo info@iscfreshwater.com.

Las delegaciones y votos a distancia emitidos mediante correspondencia postal o electrónica habrán de recibirse por la Sociedad, como regla general, antes de las 23:59 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta general en primera convocatoria.

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE

De conformidad con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la fecha de la publicación de la convocatoria hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General extraordinaria, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración las informaciones o aclaraciones que estimen oportunas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día, así como formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes.

Además, a partir de la fecha de publicación de este anuncio de convocatoria, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo si el accionista admite este medio) de copia de este anuncio de convocatoria, las propuestas de acuerdos, así como de los preceptivos informes de los administradores que resulten aplicables y de la restante documentación que, con ocasión de la celebración de esta Junta General extraordinaria de accionistas, deba ponerse necesariamente a disposición de los accionistas.

Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo electrónico: info@iscfreshwater.com.

COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA

Aquellos accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas para incluir uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad y que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

Se prevé que la Junta General extraordinaria de accionistas tenga lugar en primera convocatoria el día 29 de julio de 2026.

En Madrid, a 29 de junio de 2026.

D. Diego Armero Montes

El Secretario no miembro del Consejo de Administración

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ISC FRESH WATER INVESTMENT SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS, INCLUIDA EN EL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 29 Y 30 DE JULIO DE 2026, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital mediante compensación de créditos de ISC FRESH WATER INVESTMENT SOCIMI, S.A. (“ISC” o la “Sociedad”), sin derechos de suscripción preferente y la consiguiente modificación estatutaria, que se someterá a la consideración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de ISC, convocada para su celebración el día 29 de julio de 2026 en primera convocatoria y el día 30 de julio de 2026 en segunda convocatoria.

2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La propuesta de acuerdo se refiere al aumento de capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 7.497.003,00 euros, hasta la cifra de 7.725.827,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 228.824,00 euros. Dicho aumento de capital se llevará a cabo mediante la compensación del crédito frente a la Sociedad que se indica más adelante.

El aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe (el “**Aumento de Capital**”) se llevará a cabo mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las “**Acciones Nuevas**”).

Las Acciones Nuevas se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 3.386.595,20 euros, es decir, una prima de emisión de 14,80 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 15,80 euros, que se corresponde con el precio de cotización de la Sociedad en BME Growth a 19 de junio de 2026. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 3.615.419,20 euros, esto es, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

La citada propuesta de acuerdo se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para el día 29 de julio de 2026 en primera convocatoria, y el día 30 de julio de 2026 en segunda convocatoria.

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en los siguientes artículos del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”):

- (i) artículos 286 y 296 de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de la correspondiente modificación estatutaria en relación con el artículo 297.1 a), referido a la delegación en el

Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha y condiciones del aumento de capital ya acordado; y

- (ii) artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, con el objeto de describir la propuesta relativa al Aumento de Capital y, en concreto: (i) la naturaleza y características de los créditos que serían objeto de compensación en el marco del Aumento de Capital; (ii) la identidad de los aportantes de los referidos créditos; (iii) el número de acciones que habrían de emitirse; (iv) la cuantía del Aumento de Capital; y (v) la manifestación expresa de concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad de la Sociedad.

A continuación, se ofrece a los accionistas, en primer lugar, una explicación de la operación que se propone a la Junta General y las razones que justifican el Aumento de Capital. Seguidamente, se emiten conjuntamente, aunque expuestos en apartados diferentes, los informes previstos en la Ley de Sociedades de Capital a los efectos del artículo 286, en relación con el 297.1 a) y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. Finalmente, se incluye en el apartado final la propuesta de acuerdo que se someterá a la aprobación de la referida Junta General Extraordinaria.

3. DESCRIPCIÓN, CONTEXTO DEL AUMENTO DE CAPITAL Y RAZONES DE LA OPERACIÓN

Para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

La operación de aumento de capital proyectada tiene como objetivo capitalizar la deuda por un total de 3.615.423,38 euros existente entre la Sociedad y Branch Management, S.A.P.I. de C.V. como accionista mayoritario como consecuencia de la aprobación por la junta general ordinaria de accionistas celebrada el día 29 de junio de 2026 del reparto de un total de 5.915.423,38 euros en concepto de dividendo. Concretamente, a Branch Management, S.A.P.I. de C.V., por ser titular de un 98,794 % del capital social de la Sociedad (y una vez tenida en cuenta la autocartera existente a 29 de junio de 2026), le correspondía un total de 5.844.099,83 euros brutos, de los cuales el importe total neto capitalizable como consecuencia del crédito generado a su favor asciende a 3.615.423,38 euros. El resto del dividendo que corresponde a Branch Management, S.A.P.I. de C.V., será abonado en efectivo.

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea esta propuesta de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que, en la situación actual, conviene al interés social elevar el capital social de

la Sociedad mediante un aumento de capital por compensación de créditos. Esta operación permitirá a la Sociedad cumplir con su obligación legal de reparto de dividendos conforme al régimen fiscal aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), al tiempo que se preserva su posición de liquidez.

La distribución de dicho dividendo, aprobada por la Junta General Ordinaria celebrada el 29 de junio de 2026 debe producirse en el plazo máximo de un mes desde su aprobación, tal y como exige la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI. Sin embargo, dada la actual posición de tesorería de la Sociedad, el pago íntegro en efectivo exigiría acudir a fuentes de financiación inmediata que resultarían poco eficientes y onerosas para la Sociedad. En consecuencia, con el fin de preservar la estabilidad financiera y evitar un endeudamiento innecesario, se ha acordado capitalizar el dividendo correspondiente al accionista mayoritario, Branch Management, S.A.P.I. de C.V., mediante la compensación del crédito derivado de dicha obligación de pago. Por su parte, los accionistas minoritarios percibirán el dividendo en efectivo íntegramente.

Este planteamiento permite a la Sociedad atender el pago del dividendo exigido por ley sin deteriorar su liquidez, destinando los recursos disponibles a otras necesidades operativas o estratégicas. Además, al no tener que hacer frente al pago íntegro del dividendo en efectivo, la Sociedad mejora su estructura financiera, reduce tensiones de tesorería, mantiene su capacidad operativa y refuerza sus ratios de solvencia. Por tanto, la operación aquí propuesta contribuye de forma directa al interés social, fortalece la estructura de capital de la Sociedad, mejora el fondo de maniobra, permite atender otras obligaciones con terceros y refuerza la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus compromisos financieros actuales y futuros.

En este contexto, el Consejo de Administración considera que la capitalización del crédito derivado del dividendo acordado a favor de Branch Management, S.A.P.I. de C.V. constituye la vía más adecuada y eficiente para cumplir con las obligaciones legales de la Sociedad, sin comprometer su posición financiera. Por ello, se somete a la Junta General de Accionistas la aprobación del correspondiente aumento de capital mediante compensación de créditos, en los términos que se detallan en los apartados siguientes.

4. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 286 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

4.1 ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 7.497.003,00 euros, representado por 7.497.003 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

4.2 IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración propone llevar a cabo un aumento de capital mediante compensación de créditos por importe de 228.824,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 3.386.595,20 euros, es decir, una prima de emisión de 14,80 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 15,80 euros, que se corresponde con el precio de cotización de la Sociedad en BME Growth a 19 de junio de 2026. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 3.615.419,20 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación del crédito frente a ISC que se indica más adelante.

4.3 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

En atención a las características del Aumento de Capital, y a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, en el Aumento de Capital no existirán derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas, al igual que las ya existentes, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

4.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas 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 la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

4.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

4.7 EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración completará los términos y condiciones del Aumento de Capital al amparo de la delegación de facultades a que se refiere el presente informe.

El Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, podrá determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno. Se hace constar que está previsto ejecutar el Aumento de Capital el 29 de julio de 2026.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor del crédito efectivamente capitalizado no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Branch Management, S.A.P.I. de C.V. renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch Management, S.A.P.I. de C.V. sea un número entero.

4.8 MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (o la persona facultada al efecto de conformidad con lo previsto en la propuesta de acuerdo incluida en este informe) modificará la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

4.9 SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado (en su caso), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity, si ésta no estuviese respaldada por la totalidad de los accionistas, ISC estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión, todo ello conforme a lo previsto en el texto refundido de los Estatutos Sociales.

5. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

El crédito susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital es el que se refiere a continuación, con expresa indicación de su titular, importe y fecha de otorgamiento, tal y como estos datos se recogen en la contabilidad social.

a) Crédito a compensar e identidad del acreedor

Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 15,80 euros por acción.

En concreto, el acreedor es Branch Management, S.A.P.I. de C.V., accionista mayoritario de la Sociedad, sociedad de nacionalidad mexicana, domiciliada en la delegación de Cuajimalpa, Ciudad de México, D.F., paseo de Tamarindos 300, torre B, piso 14, Colonia Bosques de las Lomas Fe, 05120, y con N.I.F. español N-4121734-J, vigente. Asimismo, el crédito susceptible de compensación en la suscripción del

Aumento de Capital deriva del contrato denominado “*Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización*” de 29 de junio de 2026, entre la Sociedad y Branch Management, S.A.P.I. de C.V.

Se hace constar que los datos relativos al aumento de capital que se somete a votación objeto de compensación concuerdan con la información contenida en la contabilidad de la Sociedad.

El importe capitalizable asciende a 3.615.419,20 euros, que se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de que, tal y como se expone en el apartado 4.6 anterior, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, Branch Management, S.A.P.I. de C.V. renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch Management, S.A.P.I. de C.V. sea un número entero.

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación del crédito objeto de capitalización referido anteriormente, que quedará automáticamente extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Branch Management, S.A.P.I. de C.V. con fecha 29 de junio de 2026, al amparo de lo dispuesto en el contrato denominado “*Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización*”. El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L., el cual se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos, considera que el tipo de emisión es el adecuado teniendo en cuenta las condiciones existentes a la fecha del presente informe.

b) Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Se solicitará la preceptiva certificación a emitir por el auditor de cuentas de la Sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital. A estos efectos, se indica que el auditor de cuentas de la Sociedad es Deloitte Auditores, S.L.

La mencionada certificación, que será puesta a disposición de los accionistas junto con este informe, deberá confirmar que:

- (i) una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el presente informe en relación con el crédito susceptible de compensación resultan exactos; y

- (ii) de conformidad con el crédito especificado en el apartado anterior, se cumplen los requisitos establecidos para la capitalización de créditos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

6. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de declarar el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del Aumento del Capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función del importe del crédito efectivamente capitalizado y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

7. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad es el siguiente:

“PRIMERO

Aumento del capital social por importe nominal de 228.824,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal de cada una, con una prima de emisión por acción de 14,80 euros y con previsión de suscripción incompleta, que se suscribirán y desembolsarán mediante compensación de créditos. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

1. AUMENTO DE CAPITAL

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 7.497.003,00 euros, hasta la cifra de 7.725.827,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 228.824,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 3.386.595,20 euros, es decir, una prima de emisión de 14,80 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 15,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 3.615.419,20 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas

íntegramente mediante la compensación del crédito frente a la Sociedad que se indica más adelante.

2. SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas serán suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 15,80 euros por acción.

En concreto, el socio acreedor es Branch Management, S.A.P.I. de C.V. (“Branch”), sociedad de nacionalidad mexicana, domiciliada en la delegación de Cuajimalpa, Ciudad de México, D.F., paseo de Tamarindos 300, torre B, piso 14, Colonia Bosques de las Lomas Fe, 05120, y con N.I.F. español N-4121734-J, vigente. Asimismo, el crédito susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital deriva del contrato denominado “Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización” de 29 de junio de 2026, entre la Sociedad y Branch. El importe del crédito capitalizable se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de que, tal y como se expone en el apartado 7 siguiente, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, Branch renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch sea un número entero.

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación del crédito objeto de capitalización indicado en el párrafo anterior, que quedará automáticamente extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Branch con fecha 29 de junio de 2026, al amparo de lo dispuesto en el contrato denominado “Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización”. El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L.

El informe del Consejo y el certificado del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

Asimismo, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

3. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Al referirse el Aumento de Capital a un aumento de capital por compensación de créditos, queda excluido el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas que corresponde a los actuales

accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

4. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

5. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas 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 la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

6. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

7. EJECUCIÓN DEL AUMENTO

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función del crédito efectivamente capitalizado y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Como se ha expuesto, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor del crédito efectivamente capitalizado no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Branch renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch sea un número entero.

8. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.”

En Madrid, a 29 de junio de 2026

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento
de capital mediante compensación
de créditos, supuesto previsto en
el artículo 301 del texto refundido
de la ley de sociedades de capital

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 3.615.419,20 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 29 de junio de 2026 que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Daniel Carrasco Pérez

29 de junio de 2026



XBYGY31086

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ISC FRESH WATER INVESTMENT SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS, INCLUIDA EN EL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 29 Y 30 DE JULIO DE 2026, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital mediante compensación de créditos de ISC FRESH WATER INVESTMENT SOCIMI, S.A. ("**ISC**" o la "**Sociedad**"), sin derechos de suscripción preferente y la consiguiente modificación estatutaria, que se someterá a la consideración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de ISC, convocada para su celebración el día 29 de julio de 2026 en primera convocatoria y el día 30 de julio de 2026 en segunda convocatoria.

2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La propuesta de acuerdo se refiere al aumento de capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 7.497.003,00 euros, hasta la cifra de 7.725.827,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 228.824,00 euros. Dicho aumento de capital se llevará a cabo mediante la compensación del crédito frente a la Sociedad que se indica más adelante.

El aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe (el "**Aumento de Capital**") se llevará a cabo mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las "**Acciones Nuevas**").

Las Acciones Nuevas se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 3.386.595,20 euros, es decir, una prima de emisión de 14,80 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 15,80 euros, que se corresponde con el precio de cotización de la Sociedad en BME Growth a 19 de junio de 2026. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 3.615.419,20 euros, esto es, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

La citada propuesta de acuerdo se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para el día 29 de julio de 2026 en primera convocatoria, y el día 30 de julio de 2026 en segunda convocatoria.

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en los siguientes artículos del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"):

- (i) artículos 286 y 296 de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de la correspondiente modificación estatutaria en relación con el artículo 297.1 a), referido a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha y condiciones del aumento de capital ya acordado; y
- (ii) artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, con el objeto de describir la propuesta relativa al Aumento de Capital y, en concreto: (i) la naturaleza y características de los créditos que serían objeto de compensación en el marco del Aumento de Capital; (ii) la identidad de los aportantes de los referidos créditos; (iii) el número de acciones que habrían de emitirse; (iv) la cuantía del Aumento de Capital; y (v) la manifestación expresa de concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad de la Sociedad.

A continuación, se ofrece a los accionistas, en primer lugar, una explicación de la operación que se propone a la Junta General y las razones que justifican el Aumento de Capital. Seguidamente, se emiten conjuntamente, aunque expuestos en apartados diferentes, los informes previstos en la Ley de Sociedades de Capital a los efectos del artículo 286, en relación con el 297.1 a) y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. Finalmente, se incluye en el apartado final la propuesta de acuerdo que se someterá a la aprobación de la referida Junta General Extraordinaria.

3. DESCRIPCIÓN, CONTEXTO DEL AUMENTO DE CAPITAL Y RAZONES DE LA OPERACIÓN

Para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

La operación de aumento de capital proyectada tiene como objetivo capitalizar la deuda por un total de 3.615.423,38 euros existente entre la Sociedad y Branch Management, S.A.P.I. de C.V. como accionista mayoritario como consecuencia de la aprobación por la junta general ordinaria de accionistas celebrada el día 29 de junio de 2026 del reparto de un total de 5.915.423,38 euros en concepto de dividendo. Concretamente, a Branch Management, S.A.P.I. de C.V., por ser titular de un 98,794 % del capital social de la Sociedad (y una vez tenida en cuenta la autocartera existente a 29 de junio de 2026), le correspondía un total de 5.844.099,83 euros brutos, de los cuales el importe total neto capitalizable como consecuencia del

crédito generado a su favor asciende a 3.615.423,38 euros. El resto del dividendo que corresponde a Branch Management, S.A.P.I. de C.V., será abonado en efectivo.

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea esta propuesta de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que, en la situación actual, conviene al interés social elevar el capital social de la Sociedad mediante un aumento de capital por compensación de créditos. Esta operación permitirá a la Sociedad cumplir con su obligación legal de reparto de dividendos conforme al régimen fiscal aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), al tiempo que se preserva su posición de liquidez.

La distribución de dicho dividendo, aprobada por la Junta General Ordinaria celebrada el 29 de junio de 2026 debe producirse en el plazo máximo de un mes desde su aprobación, tal y como exige la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI. Sin embargo, dada la actual posición de tesorería de la Sociedad, el pago íntegro en efectivo exigiría acudir a fuentes de financiación inmediata que resultarían poco eficientes y onerosas para la Sociedad. En consecuencia, con el fin de preservar la estabilidad financiera y evitar un endeudamiento innecesario, se ha acordado capitalizar el dividendo correspondiente al accionista mayoritario, Branch Management, S.A.P.I. de C.V., mediante la compensación del crédito derivado de dicha obligación de pago. Por su parte, los accionistas minoritarios percibirán el dividendo en efectivo íntegramente.

Este planteamiento permite a la Sociedad atender el pago del dividendo exigido por ley sin deteriorar su liquidez, destinando los recursos disponibles a otras necesidades operativas o estratégicas. Además, al no tener que hacer frente al pago íntegro del dividendo en efectivo, la Sociedad mejora su estructura financiera, reduce tensiones de tesorería, mantiene su capacidad operativa y refuerza sus ratios de solvencia. Por tanto, la operación aquí propuesta contribuye de forma directa al interés social, fortalece la estructura de capital de la Sociedad, mejora el fondo de maniobra, permite atender otras obligaciones con terceros y refuerza la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus compromisos financieros actuales y futuros.

En este contexto, el Consejo de Administración considera que la capitalización del crédito derivado del dividendo acordado a favor de Branch Management, S.A.P.I. de C.V. constituye la vía más adecuada y eficiente para cumplir con las obligaciones legales de la Sociedad, sin comprometer su posición financiera. Por ello, se somete a la Junta General de Accionistas la aprobación del correspondiente aumento de capital mediante compensación de créditos, en los términos que se detallan en los apartados siguientes.

4. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 286 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

4.1 ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 7.497.003,00 euros, representado por 7.497.003 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

4.2 IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración propone llevar a cabo un aumento de capital mediante compensación de créditos por importe de 228.824,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 3.386.595,20 euros, es decir, una prima de emisión de 14,80 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 15,80 euros, que se corresponde con el precio de cotización de la Sociedad en BME Growth a 19 de junio de 2026. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 3.615.419,20 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación del crédito frente a ISC que se indica más adelante.

4.3 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

En atención a las características del Aumento de Capital, y a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, en el Aumento de Capital no existirán derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas, al igual que las ya existentes, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

4.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas 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 la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

4.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

4.7 EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración completará los términos y condiciones del Aumento de Capital al amparo de la delegación de facultades a que se refiere el presente informe.

El Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, podrá determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno. Se hace constar que está previsto ejecutar el Aumento de Capital el 29 de julio de 2026.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor del crédito efectivamente capitalizado no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Branch Management, S.A.P.I. de C.V. renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch Management, S.A.P.I. de C.V. sea un número entero.

4.8 MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (o la persona facultada al efecto de conformidad con lo previsto en la propuesta de acuerdo incluida en este informe) modificará la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

4.9 SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado (en su caso), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity, si ésta no estuviese respaldada por la totalidad de los accionistas, ISC estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión, todo ello conforme a lo previsto en el texto refundido de los Estatutos Sociales.

5. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

El crédito susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital es el que se refiere a continuación, con expresa indicación de su titular, importe y fecha de otorgamiento, tal y como estos datos se recogen en la contabilidad social.

a) Crédito a compensar e identidad del acreedor

Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 15,80 euros por acción.

En concreto, el acreedor es Branch Management, S.A.P.I. de C.V., accionista mayoritario de la Sociedad, sociedad de nacionalidad mexicana, domiciliada en la delegación de Cuajimalpa, Ciudad de México, D.F., paseo de Tamarindos 300, torre B, piso 14, Colonia Bosques de las Lomas Fe, 05120, y con N.I.F. español N-4121734-J, vigente. Asimismo, el crédito susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital deriva del contrato denominado "*Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización*" de 29 de junio de 2026, entre la Sociedad y Branch Management, S.A.P.I. de C.V.

Se hace constar que los datos relativos al aumento de capital que se somete a votación objeto de compensación concuerdan con la información contenida en la contabilidad de la Sociedad.

El importe capitalizable asciende a 3.615.419,20 euros, que se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de que, tal y como se expone en el apartado 4.6 anterior, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, Branch Management, S.A.P.I. de C.V. renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch Management, S.A.P.I. de C.V. sea un número entero.

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación del crédito objeto de capitalización referido anteriormente, que quedará automáticamente extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Branch Management, S.A.P.I. de C.V. con fecha 29 de junio de 2026, al amparo de lo dispuesto en el contrato denominado "*Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización*". El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas

de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L., el cual se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos, considera que el tipo de emisión es el adecuado teniendo en cuenta las condiciones existentes a la fecha del presente informe.

b) Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Se solicitará la preceptiva certificación a emitir por el auditor de cuentas de la Sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital. A estos efectos, se indica que el auditor de cuentas de la Sociedad es Deloitte Auditores, S.L.

La mencionada certificación, que será puesta a disposición de los accionistas junto con este informe, deberá confirmar que:

- (i) una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el presente informe en relación con el crédito susceptible de compensación resultan exactos; y
- (ii) de conformidad con el crédito especificado en el apartado anterior, se cumplen los requisitos establecidos para la capitalización de créditos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

6. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de declarar el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del Aumento del Capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función del importe del crédito efectivamente capitalizado y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

7. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad es el siguiente:

"PRIMERO

Aumento del capital social por importe nominal de 228.824,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal de cada una, con una prima de emisión por acción de 14,80 euros y con previsión de suscripción incompleta, que

se suscribirán y desembolsarán mediante compensación de créditos. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

1. AUMENTO DE CAPITAL

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 7.497.003,00 euros, hasta la cifra de 7.725.827,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 228.824,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 228.824 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las "**Acciones Nuevas**"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el "**Aumento de Capital**").

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 3.386.595,20 euros, es decir, una prima de emisión de 14,80 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 15,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 3.615.419,20 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación del crédito frente a la Sociedad que se indica más adelante.

2. SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas serán suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 15,80 euros por acción.

En concreto, el socio acreedor es Branch Management, S.A.P.I. de C.V. ("**Branch**"), sociedad de nacionalidad mexicana, domiciliada en la delegación de Cuajimalpa, Ciudad de México, D.F., paseo de Tamarindos 300, torre B, piso 14, Colonia Bosques de las Lomas Fe, 05120, y con N.I.F. español N-4121734-J, vigente. Asimismo, el crédito susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital deriva del contrato denominado "Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización" de 29 de junio de 2026, entre la Sociedad y Branch. El importe del crédito capitalizable se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de que, tal y como se expone en el apartado 7 siguiente, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, Branch renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch sea un número entero.

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una

vez que se ejecute la compensación del crédito objeto de capitalización indicado en el párrafo anterior, que quedará automáticamente extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Branch con fecha 29 de junio de 2026, al amparo de lo dispuesto en el contrato denominado "Contrato de reconocimiento de crédito y capitalización". El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L.

El informe del Consejo y el certificado del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

Asimismo, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

3. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Al referirse el Aumento de Capital a un aumento de capital por compensación de créditos, queda excluido el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

4. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

5. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas 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 la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

6. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

7. EJECUCIÓN DEL AUMENTO

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función del crédito efectivamente capitalizado y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Como se ha expuesto, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor del crédito efectivamente capitalizado no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Branch renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Branch sea un número entero.

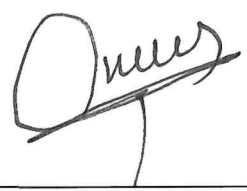
8. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.”

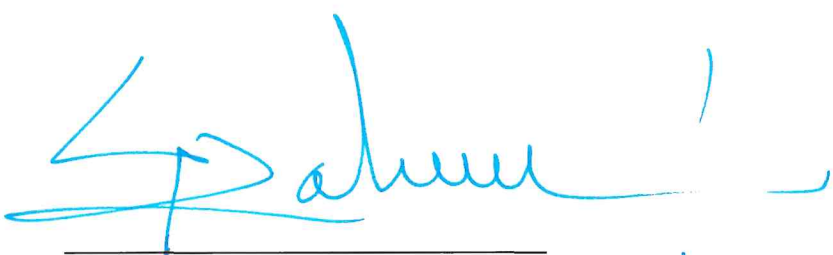
En Madrid, a 29 de junio de 2026



D. André El-Mann-Arazi



D. Moises El-Mann-Arazi



D. Gonzalo Robina Ibarra