



Madrid, 27 de abril de 2021

**Almagro Capital SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica la siguiente

### **INFORMACIÓN PRIVILEGIADA**

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 22 de abril de 2021 acordó por unanimidad convocar la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas para su celebración en Madrid, en el auditorio de la Fundación Renta 4, sito en Madrid, Paseo de la Habana número 74, el próximo día 28 de mayo de 2021, a las 10 horas, en primera convocatoria, y en el mismo lugar y hora el día 31 de mayo de 2021 en segunda convocatoria.

Se adjunta (i) el anuncio de la convocatoria que ha sido publicado en esta misma fecha en la página web de la Sociedad; (ii) las propuestas de acuerdos para dicha Junta General; (iii) el informe de los administradores y del experto independiente designado por el Registro Mercantil en relación con el aumento de capital propuesto; y (iv) el documento de representación que la Sociedad pone a disposición de aquellos accionistas que deseen delegar su representación.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar 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 precisen al respecto.

**Almagro Capital SOCIMI, S.A.**

Don Juan Romaní Sancho

Secretario no consejero



## **ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**

### **CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

Por acuerdo del Consejo de Administración de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") se convoca a los Sres. accionistas de la Sociedad a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria que se celebrará en Madrid, en el auditorio de la Fundación Renta 4, sito en Madrid, Paseo de la Habana número 74, el próximo día 28 de mayo de 2021, a las 10 horas, en primera convocatoria, y en el mismo lugar y hora el día 31 de mayo de 2021 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 2020, 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 2020.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
- Cuarto.-** Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.
- Quinto.-** Aprobación de la cuantía máxima anual de la retribución del órgano de administración.
- Sexto.-** Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. 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, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la ley de sociedades de capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.
- Séptimo.-** Delegación especial de facultades.
- Octavo.-** Ruegos y preguntas.

**Derecho de información:** De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 272, 286 y 297.1 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los accionistas de la Sociedad podrán obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los siguientes documentos: (i) un ejemplar de las cuentas anuales sometidas a aprobación junto con una copia del informe de gestión y del informe de auditoría; (ii) la propuesta de acuerdos del Consejo de Administración en relación con los puntos incluidos en el orden del día; (iii) el informe del Consejo de Administración emitido de conformidad con los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) de la Ley de Sociedades de Capital; y (iv) el informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil, de conformidad con el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente. Dichos documentos pueden obtenerse en la página web de la Sociedad y en el domicilio social, si bien también puede solicitarse por cualquier accionista de la Sociedad la entrega o el envío gratuito de los mismos. Igualmente, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes, todo ello en los términos del artículo 197 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

**Derecho de asistencia y representación:** conforme al artículo 13 de los estatutos sociales de la Sociedad, tendrán derecho a asistir a la Junta General, por sí o representados, los accionistas que tengan inscritas sus acciones en el libro registro de acciones nominativas, con cinco (5) días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse la Junta General. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, quien podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades de Capital. La representación es siempre revocable. La Sociedad pondrá a disposición de los Sres. Accionistas un modelo de representación para la Junta General a los efectos de que cualquier Accionista interesado pueda utilizarlo, modelo que es acorde a lo dispuesto en el artículo 186 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Aviso importante - COVID-19. Debido a la crisis sanitaria provocada por el coronavirus COVID-19 y en vista de las recomendaciones y medidas adoptadas por las autoridades competentes, se solicita a los señores accionistas que, a fin de evitar la concurrencia de un elevado número de personas, en la medida de lo posible y de forma prioritaria, hagan uso de los medios de delegación de asistencia y voto que la Sociedad pondrá a su disposición conforme al párrafo anterior.

**Acta notarial:** el Consejo de Administración ha acordado requerir la presencia de Notario para que levante acta de la reunión de la Junta General.

En Madrid, a 26 de abril de 2021.

**El Secretario del Consejo de Administración**

**ANEXO II**

**PROPUESTAS DE ACUERDOS SOMETIDOS A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. QUE SE CELEBRARÁ EL 28 DE MAYO DE 2021, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O EL 31 DE MAYO DE 2021, 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 Ordinaria y 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 2020, junto con el informe de gestión y el informe de auditoría.**

Aprobar las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, 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 correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.**

Aprobar la propuesta de aplicación del resultado obtenido en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020. Dado que el resultado en el ejercicio 2020 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 durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.**

Aprobar la gestión del órgano de administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

**Cuarto.- Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.**

A propuesta de la Comisión de Auditoría, reelegir como auditores de cuentas de la sociedad, por un plazo de tres años (de tal forma que llevarán a cabo la auditoría de los ejercicios 2021, 2022 y 2023), a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con domicilio social en Madrid, Torre PwC, Paseo de la Castellana 259 B, C.I.F. número B-79031290 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja 87250-1, folio 75, tomo 9.267, libro

8.054, sección 3ª; e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0242.

#### **Quinto.- Aprobación de la cuantía máxima anual de la retribución del órgano de administración.**

A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fijar el importe máximo anual conjunto de la retribución del Consejo de Administración para el ejercicio 2021 en la cantidad total de CIENTO VEINTITRES MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (123.619,67.-€), cantidad que se corresponde con el 0,25% del valor neto de activos a cierre del ejercicio 2020, tal y como está previsto en el artículo 23 de los estatutos sociales.

La distribución de esta cantidad entre los miembros del Consejo de Administración se llevará a cabo por acuerdo del propio Consejo de Administración, tomando en cuenta la previa propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, así como su eventual pertenencia a comisiones en el seno del Consejo.

El importe anterior se mantendrá vigente en tanto la Junta General de Accionistas no acuerde su modificación.

**SEXTO.- Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. 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, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la ley de sociedades de capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.**

#### **1. Aumento de capital social**

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima) máximo de 50.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación

de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de reducir el importe efectivo de 50.000.000 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

## **2. Tipo de emisión**

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el Consejo de Administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 40.000.000 euros;
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 40.000.000 acciones; y
- el tipo de emisión se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción.

## **3. Plazo máximo de ejecución**

Corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este Acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este Acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

## **4. Destinatarios**

Las acciones emitidas se distribuirán entre accionistas actuales, inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, mediante un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

## **5. Exclusión del derecho de suscripción preferente**

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por los inversores a los que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

## **6. Tipo de emisión**

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de un euro por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al

efecto en virtud del apartado 13 del presente acuerdo, siguiendo los criterios utilizados usualmente en las ofertas de suscripción de valores. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada y no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción.

#### **7. Desembolso de las nuevas acciones**

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

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.

#### **8. Representación de las nuevas acciones**

Las acciones de nueva emisión quedarán 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.U. (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

#### **9. Derechos de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

#### **10. Suscripción incompleta**

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

#### **11. Incorporación de las acciones nuevas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity**

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente, MAB-SOCIMIs) así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

#### **12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

### **13. Delegación de facultades**

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;
- b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la Junta General de Accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;
- d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;
- e) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la oferta de suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

- f) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;
- g) Modificar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;
- h) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.
- i) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el mercado BME MTF Equity (o el segmento que corresponda de dicho Mercado), las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por el mercado BME MTF Equity (o el segmento que corresponda de dicho Mercado) y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;
- j) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, de la oferta de suscripción, incluyendo el *International Offering Memorandum* en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud de la oferta de suscripción y, en particular, ante la SEC (*Securities Exchange Commission*), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes.
- k) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.

- l) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la oferta de suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, las manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (*green shoe*) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (*lock-up*) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;
- m) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;
- n) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;
- p) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity;
- q) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.
- r) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
- s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.

**Séptimo.- Delegación especial de facultades.**

Facultar a la totalidad de los miembros del Consejo, así como al Secretario y Vicesecretario no consejeros, 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 LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, QUE SE ELEVA COMO PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS QUE SE CELEBRARÁ EL 28 DE MAYO DE 2021, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O EL 31 DE MAYO DE 2021 EN SEGUNDA CONVOCATORIA

#### 1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Almagro**”) ha acordado convocar la Junta General ordinaria de 2021 y someter a su consideración, como punto sexto del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (entre nominal y prima de emisión) máximo de 50.000.000 euros y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo (el “**Aumento de Capital**”). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se sometería a la aprobación de la Junta General bajo el punto sexto del orden del día se incluye como **Anexo I** al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) 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**”).

En este sentido, 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 y 297 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.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

Por su parte, de conformidad con lo previsto por el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, los administradores deben elaborar un informe en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse, que deberá acompañarse, en el caso de las sociedades anónimas, de un informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de la Sociedad, (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Este informe, junto con el informe que emitirá PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de la Sociedad, responde a los requerimientos antes referidos.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL**

En el último trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad llevó a cabo un aumento de capital, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por importe total efectivo de 15.960.000,00 euros, con el objetivo de dotar a la Sociedad de los fondos necesarios para continuar con su programa de inversiones dentro del marco de su estrategia. El documento de registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 10 de septiembre de 2020 describe la estrategia de inversión de la Sociedad.

Así, tras el referido aumento de capital, el ritmo de adquisiciones de inmuebles por la Sociedad para su arrendamiento ha continuado incrementándose. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que su mercado de inversión potencial continúe en ascenso. En este sentido, la Sociedad continúa analizando de manera constante oportunidades de inversión en el marco de su estrategia. La materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de continuar incrementando el número de inmuebles con el que realizar el objeto social, el Consejo de Administración ha aprobado la propuesta de Aumento de Capital que se describe en este informe, para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad, siempre y cuando el Consejo de Administración —y la entidad que tiene delegada la gestión de sus inmuebles— consideren que cumplen con los parámetros y criterios de inversión marcados en cada momento por la Sociedad.

En efecto, en el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, esta ampliación de capital permitiría a Almagro, entre otros:

- (i) alcanzar una capitalización superior, aumentando así la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor;
- (ii) estimular la liquidez del valor y su frecuencia de negociación en el mercado;
- (i) disponer de mayor capacidad en la selección y ejecución de oportunidades;
- (ii) asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades;  
y
- (iii) facilitar la materialización de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

Así, el Consejo de Administración propone a la Junta, bajo el punto sexto del orden del día, la aprobación del Aumento de Capital, esto es, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento de Capital se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor de la cartera de activos de la Sociedad, si bien, de acuerdo con lo previsto en la propuesta de acuerdo, el tipo de emisión del Aumento de Capital no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción (en adelante, el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

A este respecto el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, bajo la metodología “RICS Valuation Standards” en base a la 10ª edición del Red Book publicada en julio de 2017, de la que deriva un valor neto de los activos (NAV) por acción de 1,29 euros.

Las acciones objeto de este Aumento de Capital serán ofrecidas mediante una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) a terceros inversores o accionistas que estén interesados en suscribir acciones de la Sociedad, lo que podría permitir la entrada de nuevos inversores e incrementar la diversificación de la base accionarial de Almagro.

Se hace constar que, de acuerdo con el contrato de inversión suscrito entre la sociedad y el accionista Ibervalles, S.A. —descrito en el documento de registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en septiembre de 2020—, este tiene el derecho a participar en los aumentos de capital que la junta general de Almagro pueda acordar a los efectos de que pueda conservar una participación en el capital social de la Sociedad equivalente al 20% del capital social de Almagro y siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles, S.A. en acciones de Almagro no exceda de 100 millones de euros.

La necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que en el mercado siguen existiendo oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para el accionista.

En definitiva, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el Aumento de Capital, al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia a corto y medio plazo.

En relación con el tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital, objeto de este informe, debe apuntarse que este se realizaría a un precio en todo caso superior o igual al Tipo Mínimo de Emisión, esto es 1,25 euros por acción.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del presente aumento de capital no conlleva necesariamente su ejecución ni, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado, ya que únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaran y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el aumento se propone sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta, de lo que se daría cuenta al mercado a través de los mecanismos correspondientes y a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre con posterioridad a dicha decisión.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

Como se ha indicado, el Aumento de Capital prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Almagro, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital mediante el procedimiento que se describe a continuación. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de Almagro donde se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento de Capital: en el primer apartado se expone la modalidad de colocación propuesta, en el segundo se justifica, desde la perspectiva del interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el tercero y último se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

#### **3.1 DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN**

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que el modo más eficaz y adecuado de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través de una colocación en el mercado, que está previsto se lleve a cabo con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.

A estos efectos, en caso de aprobarse el presente acuerdo de Aumento de Capital, se realizaría una oferta de las nuevas acciones de Almagro que se emitirán en ejecución del Aumento de Capital, con el fin, entre otros, de (i) aumentar la base accionarial de la Sociedad y la liquidez de la acción, mediante la colocación de las acciones entre inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, y (ii) en su caso, permitir que accionistas actuales aumenten su exposición al negocio de la Sociedad a través de la suscripción de acciones adicionales. La adjudicación de las acciones será discrecional para la Sociedad. En todo caso, se tendrán en cuenta las exigencias para que, conforme a la legislación aplicable, el Aumento de Capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes fuera de España, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación.

En este sentido, y sin perjuicio del objetivo de aumentar la base accionarial de la Sociedad y la liquidez de la acción, se contempla la posibilidad de adjudicar una parte relevante de las nuevas acciones de Almagro que se emitirán en ejecución del Aumento de Capital, a uno o varios accionistas o inversores “ancla”. La colocación de paquetes entre uno o varios accionistas o inversores “ancla” es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones como el Aumento de Capital cuya ejecución se propone a los accionistas de la Sociedad, al mejorar la percepción de la Sociedad en el mercado, por la confianza que dicha inversión representa en las perspectivas futuras de la Sociedad por parte de estos inversores, y facilitar la colocación del resto de las nuevas acciones emitidas entre los actuales accionistas y nuevos inversores. Para ello, se analizará su perfil y características particulares, con el fin de garantizar que su contribución mejore el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y, a su vez, que sea conveniente desde el punto de vista del interés social.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital elevada a la Junta General, el precio de emisión de las acciones objeto del Aumento de Capital se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad. En cualquier caso, el Aumento de Capital se realizaría a un precio igual o superior al Tipo Mínimo de Emisión, esto es, 1,25 euros.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el Consejo de Administración procederá a ejecutar el aumento de capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia del procedimiento de colocación institucional.

### **3.2 MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL QUE AVALAN LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de Almagro. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permitiría realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar

el fin buscado con la ampliación de capital y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

**(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad**

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente (véase el apartado 2), el Aumento de Capital está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de gran parte de los recursos captados en el marco del aumento de capital con derechos de suscripción preferente realizado en octubre de 2020, el Consejo de Administración propone a la Junta General un nuevo Aumento de Capital. Ello permitiría a Almagro reunir nuevos recursos con los que abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles que le permitan continuar con su estrategia de inversión, fundamentada en la creación de valor, al objeto de maximizar la calidad, ocupación y valor de los activos de la Sociedad, todo ello de acuerdo con su plan estratégico.

**(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una ampliación sin derechos de suscripción preferente**

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una ampliación de capital sin derechos de suscripción preferente, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.

En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, esta técnica permitiría la captación de recursos propios en los términos descritos reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por emisores en los mercados internacionales de capitales, y que han sido empleadas por diversas sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia.

Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales por emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta, a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas que fueron consideradas y descartadas. El Consejo de Administración de Almagro considera que estas ventajas pueden dividirse en tres principales. A saber:

- Rapidez de ejecución

El Consejo de Administración entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el Aumento de Capital permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, atendiendo a los objetivos previstos y constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.

En efecto, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente conllevaría un plazo de ejecución de la operación considerablemente

más dilatado, que no solo retrasaría la captación de los fondos necesarios sino que, además, reduciría la flexibilidad de la que dispondría el Consejo de Administración para seleccionar el momento de mercado más adecuado para llevar a cabo la operación.

Baste recordar que en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, éstos deben poder ser ejercitados durante un plazo que no será inferior a un mes (o, al menos, catorce días, cuando entre en vigor la reforma de la normativa aplicable a este respecto) desde la publicación del anuncio de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, y que, debido a los procedimientos de post-contratación bursátil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requiere una semana más desde el fin del período de suscripción preferente hasta el desembolso del aumento de capital. El plazo de ejecución del Aumento de Capital bajo la modalidad propuesta es significativamente inferior a la alternativa descrita.

- Menor exposición al riesgo de mercado.

La realización del Aumento de Capital, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y su colocación conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.

Si se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando Almagro expuesta a la evolución de los mercados durante el dilatado periodo de tiempo que transcurriría entre el lanzamiento y el cierre y desembolso del aumento de capital. Además, la extensión temporal de la operación puede retraer la demanda de los accionistas, que pueden sentirse inclinados a esperar hasta el final del período de suscripción preferente para formular sus órdenes de ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, dado su carácter firme e irrevocable, o ejercitarlos solo parcialmente ante la falta de certeza sobre la suscripción completa o incompleta del aumento, en el caso de que esta no estuviera asegurada, lo que previsiblemente sería el caso. Por otro lado, considerando que el Tipo Mínimo de Emisión propuesto está por encima de la cotización a la fecha de la emisión de este informe de las acciones de Almagro en el mercado y representa un descuento muy moderado respecto del valor de su cartera de activos (NAV), que a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 1,29 euros por acción, en línea con, o incluso inferior, al descuento sobre el NAV al que cotizan otras SOCIMIs comparables. Teniendo en cuenta lo anterior, no parece razonable prever que el derecho de suscripción preferente fuera a alcanzar un valor significativo y un volumen de negociación como para que se desarrolle un mercado muy activo de derechos de suscripción preferente que permita a los accionistas no interesados en participar en el aumento vender sus derechos y a otros inversores adquirirlos para

suscribir las acciones correspondientes, lo que, unido a todo lo anterior, privaría al período de suscripción preferente de buena parte de su funcionalidad.

En definitiva, por tanto, una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente no responde a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

- Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionarial de Almagro.

Almagro cuenta con una base accionarial importante razonablemente diversificada y estable. Esta estabilidad accionarial ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada liquidez y frecuencia de negociación en el mercado, habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el Aumento de Capital propuesto supone una gran oportunidad para, por un lado, dar entrada a nuevos accionistas, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor y, por otro, aumentar la exposición de los accionistas actuales (que podrían por tanto decir materializar toda o parte de su inversión). Es decir, se permitiría aumentar y diversificar la base accionarial de Almagro. Ello, unido a la superior capitalización resultante de la Sociedad, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez del valor.

El Consejo considera que esta circunstancia es beneficiosa para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que favorece la mayor dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y mitigando eventuales escenarios de volatilidad de su cotización, y porque puede redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de Almagro.

**(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.**

Por último, el Consejo de Administración de Almagro desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

En primer lugar, tal y como se ha señalado anteriormente, el Aumento de Capital no solo está abierto a la participación de nuevos inversores, sino que la Sociedad cuenta y espera con gozar del respaldo y la participación de su actual base accionarial en el éxito de la ampliación de capital propuesta. Por otro lado, los accionistas de Almagro que finalmente no suscriban nuevas acciones, también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Y además, teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, el precio de cotización de las acciones de Almagro y el Tipo Mínimo de Emisión que se ha previsto así como el incremento de la liquidez que esta colocación producirá, cabe esperar que todos los accionistas interesados en aumentar su inversión en Almagro podrán

adquirir más acciones por una vía alternativa a la del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el Aumento de Capital.

En segundo término, porque la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad de la ampliación de capital propuesta y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe hacen patente, a juicio del Consejo de Administración, el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas que decidieran no participar en la operación o no pudieran hacerlo.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos de la operación permiten descartar cualquier dilución económica de los actuales accionistas de la Sociedad, ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable, habiéndose fijado el Tipo Mínimo de Emisión en 1,25 euros por acción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de Almagro estima que el Aumento de Capital referido en el presente informe está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento de Capital objeto de este informe, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de Almagro.

### **3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE VALOR RAZONABLE DEL TIPO MÍNIMO DE EMISIÓN PROPUESTO**

El artículo 308.2.c) de la LSC exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones a un tipo de emisión por acción que se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad. En cualquier caso, se ha propuesto un Tipo Mínimo de Emisión de 1,25 euros por acción.

A este respecto, el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, bajo la metodología "RICS Valuation Standards" en base a la 10ª edición del Red Book publicada en julio de 2017, de la que deriva un valor neto de los activos (NAV) por acción de 1,29 euros. Por su parte, el precio de cotización de las acciones de Almagro al cierre de la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe es de 1,20 euros.

Por tanto, a juicio del Consejo de Administración, el Tipo Mínimo de Emisión previsto cumple con las exigencias legales previstas y se corresponde, cuando menos, con el valor razonable de las acciones de Almagro.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital, el tipo de emisión de las acciones debe corresponderse con el valor real que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., quien deberá emitir el correspondiente informe sobre el valor razonable

de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados de manera concurrente con la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad de 2021.

En Madrid, a 22 de abril de 2021

\* \* \*

## Anexo I

### PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

**SEXTO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 40.000.000 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 40.000.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. 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, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

#### **1. Aumento de capital social**

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima) máximo de 50.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de reducir el importe efectivo de 50.000.000 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

#### **2. Tipo de emisión**

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el Consejo de Administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 40.000.000 euros;
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 40.000.000 acciones; y

- el tipo de emisión se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción.

### **3. Plazo máximo de ejecución**

Corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de destitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este Acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este Acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

### **4. Destinatarios**

Las acciones emitidas se distribuirán entre accionistas actuales, inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, mediante un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

### **5. Exclusión del derecho de suscripción preferente**

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por los inversores a los que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

### **6. Tipo de emisión**

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de un euro por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 13 del presente acuerdo, siguiendo los criterios utilizados usualmente en las ofertas de suscripción de valores. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada y no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción.

### **7. Desembolso de las nuevas acciones**

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

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.

### **8. Representación de las nuevas acciones**

Las acciones de nueva emisión quedarán 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.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

### **9. Derechos de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

## **10. Suscripción incompleta**

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

## **11. Incorporación de las acciones nuevas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity**

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente, MAB-SOCIMIs) así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

## **12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

## **13. Delegación de facultades**

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;
- b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la Junta General de Accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

- c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;
- d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;
- e) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la oferta de suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- f) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;
- g) Modificar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;
- h) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.
- i) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el mercado BME MTF Equity (o el segmento que corresponda de dicho Mercado), las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por el mercado BME MTF Equity (o el segmento que corresponda de dicho Mercado) y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;

- j) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, de la oferta de suscripción, incluyendo el *International Offering Memorandum* en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud de la oferta de suscripción y, en particular, ante la SEC (*Securities Exchange Commission*), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes.
- k) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.
- l) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la oferta de suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, las manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (*green shoe*) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (*lock-up*) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;
- m) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;
- n) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;
- p) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity;
- q) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.
- r) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
- s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.



**Informe especial sobre exclusión del derecho  
de suscripción preferente en el supuesto del  
artículo 308 de la Ley de Sociedades de  
Capital**

**INFORME ESPECIAL SOBRE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 308 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los Accionistas de **Almagro Capital SOCIMI, S.A.**

## **1. Introducción**

A los fines previstos en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “Ley de Sociedades de Capital”), y de acuerdo con el encargo recibido de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante, también “la Sociedad”) por designación de D. Enrique Mariscal Gragera, Registrador Mercantil XIX de Madrid, emitimos el presente informe especial sobre el aumento de capital social con aportaciones dinerarias de Almagro Capital SOCIMI, S.A., mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañado del informe de los Administradores de la Sociedad formulado el 22 de abril de 2021 (en adelante, el “Informe de los Administradores”) que se incluye como Anexo, que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad que se convocará para los días 28 y 31 de mayo de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

## **2. Descripción de la operación**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha elaborado el Informe de los Administradores adjunto, en el que se justifica, detalladamente, la propuesta y el procedimiento de determinación del tipo de emisión de las acciones, destinatarios de la emisión, así como la naturaleza de las aportaciones. La legislación requiere que esta emisión de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente se realice, al menos, al valor que resulte del informe elaborado por un experto independiente. Cabe destacar que una valoración de acciones, como todo trabajo de valoración, lleva implícito, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicios estimativos sobre el valor razonable, por lo que los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia o aproximaciones a un rango de valores, que pueden depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados de la Sociedad.

Con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, que permitan a la Sociedad: i) alcanzar una capitalización superior, aumentando así la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; ii) estimular la liquidez del valor y su frecuencia de negociación en el mercado; iii) disponer de mayor capacidad en la selección y ejecución de oportunidades; iv) asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades; y v) facilitar la materialización de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado proponer a la referida Junta General Ordinaria de Accionistas, bajo el punto sexto del orden del día, la aprobación de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente (en adelante, el “Aumento de Capital”) por un importe total máximo efectivo de 50.000.000 de euros a un precio de emisión que no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción (en adelante, el “Tipo Mínimo de Emisión”) y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del Aumento de Capital.

Las acciones objeto de este Aumento de Capital se distribuirán entre inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, mediante un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación privada que podría llevarse a cabo con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales, previéndose la posibilidad de suscripción incompleta. En este sentido, se contempla la posibilidad de adjudicar una parte relevante de las nuevas acciones de la Sociedad que se emitirán en ejecución del Aumento de Capital, a uno o varios inversores “ancla”. La colocación de paquetes entre uno o varios inversores “ancla” permite mejorar la percepción de la Sociedad en el mercado, por la confianza que dicha inversión representa en las perspectivas futuras de la Sociedad por parte de estos inversores.

El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento de Capital se fijará por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad, según se determine por el Consejo de Administración. No obstante, tal y como se ha indicado, el Consejo de Administración propone establecer un tipo mínimo de emisión, como cautela adicional, para asegurar que el precio de las acciones se corresponda, sustancialmente, con el valor razonable según las exigencias legales previstas en la Ley de Sociedad de Capital. En concreto, se ha propuesto que el Tipo Mínimo de Emisión de las nuevas acciones sea de 1,25 euros por acción.

De acuerdo con lo indicado en su informe, el Consejo de Administración estima que el aumento de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente está plenamente justificado por razones de interés social. En particular, se relacionan, entre otras, las siguientes razones que justifican la exclusión del derecho de suscripción preferente:

- El procedimiento propuesto para llevar a cabo el Aumento de Capital permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, atendiendo a los objetivos previstos y constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.
- El Aumento de Capital propuesto y su colocación conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.
- El Aumento de Capital propuesto supone una gran oportunidad, por un lado, para dar entrada a nuevos accionistas, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor y, por otro, aumentar la exposición de los accionistas actuales. Es decir, se permitiría aumentar y diversificar la base accionarial de la Sociedad. Ello, unido a la superior capitalización resultante de la misma, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez de las acciones de la Sociedad.
- Asimismo, favorece la mayor dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y mitigando eventuales escenarios de volatilidad de su cotización, lo que puede también redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de la Sociedad.

### 3. Alcance y procedimientos realizados en nuestro trabajo

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes, sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores. Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con la norma técnica sobre elaboración del informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente aprobada mediante resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 16 de junio de 2004 (en adelante, la "Norma Técnica").

En relación con el valor teórico de los derechos de suscripción preferente, debe ponerse de manifiesto que, en el artículo 495 de la Ley de Sociedades de Capital se señala que son sociedades cotizadas las sociedades anónimas cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado secundario oficial de valores. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (BME Growth) en el que cotiza la Sociedad no tiene dicho carácter oficial. A este respecto, la Norma Técnica en su apartado 9 indica lo siguiente: "Determinación del valor teórico del derecho preferente de suscripción que se propone suprimir de acuerdo con los siguientes criterios: i) En el caso de sociedades no cotizadas, se calculará y desglosará en el informe especial la dilución que pudiera representar la emisión propuesta con referencia al valor teórico-contable de la sociedad o grupo del que sea cabecera a la fecha de las últimas cuentas anuales o estados financieros auditados disponibles". En consecuencia, el cálculo del valor teórico contable de la Sociedad se ha realizado sobre las cuentas anuales individuales auditadas a 31 de diciembre de 2020.

La información contable utilizada en el presente trabajo ha sido obtenida de las cuentas anuales individuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., quienes con fecha 12 de abril de 2021 emitieron su informe de auditoría sobre las mencionadas cuentas anuales individuales, en el que expresaron una opinión sin salvedades.

De acuerdo con la citada norma técnica sobre elaboración de este informe especial, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- a) Obtención del informe de auditoría arriba citado referido a las cuentas anuales individuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- b) Obtención de información del auditor de cuentas de la Sociedad sobre eventuales hechos o factores significativos con respecto a la situación económico-patrimonial de la Sociedad que hubiera conocido con posterioridad a la emisión del último informe de auditoría que nos ha sido facilitado.
- c) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre los hechos de importancia que pudieran afectar de forma significativa al valor de la Sociedad y, en su caso, verificación de los mismos.
- d) Lectura de aquellos acuerdos considerados por la Sociedad que tengan o puedan tener un efecto directo o indirecto en la ampliación de capital y, por tanto, sobre las conclusiones de nuestro trabajo como experto independiente desde el 1 de enero de 2020.

- e) Constatación de si el Tipo Mínimo de Emisión por acción propuesto por el Consejo de Administración es superior al valor neto patrimonial por acción que resulta de las últimas cuentas anuales individuales auditadas de la Sociedad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.
- f) Verificación de si el Tipo Mínimo de Emisión propuesto por el Consejo de Administración se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad estimado en el contexto de esta transacción que se desprende de la información obtenida en los puntos anteriores.
- g) Evaluación de la razonabilidad de los datos contenidos en el Informe de los Administradores para justificar la propuesta de ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, incluyendo la revisión de la documentación que la justifica.
- h) Determinación del valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir, calculado con referencia al valor teórico contable de las Sociedad.
- i) Obtención de una carta firmada por los Administradores de la Sociedad, en la que nos confirmen que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe, así como que no se han producido acontecimientos posteriores desde la fecha del último informe de auditoría hasta la fecha de este informe, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.

#### **4. Consideraciones y aspectos relevantes en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo**

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo nos ha sido proporcionada por la Dirección de la Sociedad. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido que dicha información es íntegra, completa, precisa y exacta (en adelante, “Precisa”), así como que refleja la mejor estimación acerca de las perspectivas del negocio, tanto desde el punto de vista económico, financiero como operativo. En este sentido, nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de dicha información, no constituyendo el mismo una auditoría o revisión de la misma y, por ello, no emitimos una opinión sobre dicha información.

En la realización de nuestro trabajo, no se han aplicado procedimientos específicos tendentes a constatar la titularidad de las inversiones inmobiliarias u otros aspectos diferentes al alcance o procedimientos descritos en este informe.

Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación a los accionistas de la Sociedad o a terceros, en relación con la operación de aumento de capital mediante aportación dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente, ni tiene como objeto ser la única base para la toma de decisiones.

En este sentido es importante mencionar que no hemos realizado una verificación independiente, auditoría, due diligence, revisión o evaluación desde un punto de vista financiero, contable, fiscal, laboral, legal, registral, operacional, comercial, medioambiental o de cualquier otro tipo de la Sociedad. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse de las mismas no han sido consideradas en nuestro análisis.

Hemos asumido que el Informe de los Administradores refleja los mejores esfuerzos de cara a cumplir con su objetivo y que la información allí contenida resulta veraz y precisa.

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros subjetivos que implican juicio y que, como consecuencia, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia en una transacción u operación, dentro de un rango razonablemente posible de valores, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro informe. En este sentido, algunas de las hipótesis utilizadas podrían no materializarse tal y como se han definido, y están basadas en asunciones que podrían no ser válidas en el futuro, pudiendo ocurrir, además, acontecimientos no previstos.

No ha formado parte de nuestro trabajo tasar o valorar los activos inmobiliarios de la Sociedad. En este sentido, los resultados y conclusiones de nuestro trabajo descansan, de manera muy relevante, en el informe de valoración de activos inmobiliarios, facilitado por la Sociedad, el cual, ha sido realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. y firmado por ésta digitalmente con fecha 5 de abril de 2021. Hemos asumido en nuestro trabajo que sus datos y cálculos son precisos y fiables así como que las hipótesis utilizadas como la metodología empleada resultan adecuadas y, por tanto, que sus conclusiones responden al mejor conocimiento existente de los negocios y mercados de la Sociedad.

Resulta muy relevante tener presente, en la interpretación de nuestros resultados y conclusiones, que no ha formado parte de nuestro trabajo y, por tanto, de nuestro alcance, la revisión de dicho informe de valoración, si bien, hemos realizado un entendimiento general del mismo.

Hemos realizado nuestro trabajo partiendo de la información financiera contenida en las cuentas anuales auditadas de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2020 (en adelante, “Fecha de referencia”), así como las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes.

Nuestro alcance de trabajo relacionado con acontecimientos posteriores a la Fecha de referencia, se limita a los procedimientos mencionados en el apartado 4 anterior de este informe. Consecuentemente, no se han realizado procedimientos adicionales tendentes a identificar hechos significativos que no nos hayan sido comunicados.

El alcance de nuestro trabajo no debe confundirse, en el contexto de esta operación ni en ningún otro, con una “fairness opinion” ni con una opinión sobre el valor actual o futuro de la Sociedad.

## **5. Conclusión**

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, y de un modo muy relevante las consideraciones y aspectos relevantes en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo descritos en el apartado 4, anterior, en nuestro juicio profesional, como expertos independientes:

- Los datos contenidos en el Informe de los Administradores para justificar su propuesta de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas conforme al artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.

- El Tipo Mínimo de Emisión acordado por el Consejo de Administración se encuentra dentro del rango de valores que pueden considerarse indicativos del valor razonable de la acción de la Sociedad, teniendo en cuenta el objeto y contexto de la ampliación de capital.
- Asimismo, dicho Tipo Mínimo de emisión es superior al valor neto patrimonial individual que se desprende de las últimas cuentas anuales individuales auditadas de la Sociedad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y al valor nominal de las acciones de la Sociedad. Consecuentemente, el Tipo Mínimo de Emisión propuesto no produce efecto dilución teórico sobre el valor teórico contable auditado a 31 de diciembre de 2020.

Con este informe especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que se refiere al informe del experto independiente, distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad. Este informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Madrid, 22 de abril de 2021

PKF ATTEST



Alfredo Ciriaco



Asier Barañano

## ANEXO

Informe del Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A., en relación con la propuesta de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente.

### INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, QUE SE ELEVA COMO PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS QUE SE CELEBRARÁ EL 28 DE MAYO DE 2021, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O EL 31 DE MAYO DE 2021 EN SEGUNDA CONVOCATORIA

#### 1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Almagro**") ha acordado convocar la Junta General ordinaria de 2021 y someter a su consideración, como punto sexto del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (entre nominal y prima de emisión) máximo de 50.000.000 euros y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo (el "**Aumento de Capital**"). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se sometería a la aprobación de la Junta General bajo el punto sexto del orden del día se incluye como **Anexo I** al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) 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**").

En este sentido, 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 y 297 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.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General.



El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

Por su parte, de conformidad con lo previsto por el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, los administradores deben elaborar un informe en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse, que deberá acompañarse, en el caso de las sociedades anónimas, de un informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de la Sociedad, (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Este informe, junto con el informe que emitirá PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de la Sociedad, responde a los requerimientos antes referidos.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL**

En el último trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad llevó a cabo un aumento de capital, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por importe total efectivo de 15.960.000,00 euros, con el objetivo de dotar a la Sociedad de los fondos necesarios para continuar con su programa de inversiones dentro del marco de su estrategia. El documento de registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 10 de septiembre de 2020 describe la estrategia de inversión de la Sociedad.

Así, tras el referido aumento de capital, el ritmo de adquisiciones de inmuebles por la Sociedad para su arrendamiento ha continuado incrementándose. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que su mercado de inversión potencial continúe en ascenso. En este sentido, la Sociedad continúa analizando de manera constante oportunidades de inversión en el marco de su estrategia. La materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de continuar incrementando el número de inmuebles con el que realizar el objeto social, el Consejo de Administración ha aprobado la propuesta de Aumento de Capital que se describe en este informe, para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad, siempre y cuando el Consejo de Administración —y la entidad que tiene delegada la gestión de sus inmuebles— consideren que cumplen con los parámetros y criterios de inversión marcados en cada momento por la Sociedad.

En efecto, en el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, esta ampliación de capital permitiría a Almagro, entre otros:

 2 

- (i) alcanzar una capitalización superior, aumentando así la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor;
- (ii) estimular la liquidez del valor y su frecuencia de negociación en el mercado;
- (i) disponer de mayor capacidad en la selección y ejecución de oportunidades;
- (ii) asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades;  
y
- (iii) facilitar la materialización de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

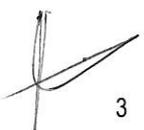
Así, el Consejo de Administración propone a la Junta, bajo el punto sexto del orden del día, la aprobación del Aumento de Capital, esto es, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento de Capital se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor de la cartera de activos de la Sociedad, si bien, de acuerdo con lo previsto en la propuesta de acuerdo, el tipo de emisión del Aumento de Capital no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción (en adelante, el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

A este respecto el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, bajo la metodología “RICS Valuation Standards” en base a la 10ª edición del Red Book publicada en julio de 2017, de la que deriva un valor neto de los activos (NAV) por acción de 1,29 euros.

Las acciones objeto de este Aumento de Capital serán ofrecidas mediante una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) a terceros inversores o accionistas que estén interesados en suscribir acciones de la Sociedad, lo que podría permitir la entrada de nuevos inversores e incrementar la diversificación de la base accionarial de Almagro.

Se hace constar que, de acuerdo con el contrato de inversión suscrito entre la sociedad y el accionista Ibervalles, S.A. —descrito en el documento de registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en septiembre de 2020—, este tiene el derecho a participar en los aumentos de capital que la junta general de Almagro pueda acordar a los efectos de que pueda conservar una participación en el capital social de la Sociedad equivalente al 20% del capital social de Almagro y siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles, S.A. en acciones de Almagro no exceda de 100 millones de euros.

La necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que en el mercado siguen existiendo oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para el accionista.

 3 

En definitiva, el Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el Aumento de Capital, al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia a corto y medio plazo.

En relación con el tipo de emisión previsto para el Aumento de Capital, objeto de este informe, debe apuntarse que este se realizaría a un precio en todo caso superior o igual al Tipo Mínimo de Emisión, esto es 1,25 euros por acción.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del presente aumento de capital no conlleva necesariamente su ejecución ni, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado, ya que únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaban y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el aumento se propone sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta, de lo que se daría cuenta al mercado a través de los mecanismos correspondientes y a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre con posterioridad a dicha decisión.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

Como se ha indicado, el Aumento de Capital prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de Almagro, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital mediante el procedimiento que se describe a continuación. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de Almagro donde se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento de Capital: en el primer apartado se expone la modalidad de colocación propuesta, en el segundo se justifica, desde la perspectiva del interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el tercero y último se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

#### **3.1 DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN**

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que el modo más eficaz y adecuado de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través de una colocación en el mercado, que está previsto se lleve a cabo con el asesoramiento y la intervención de uno o varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales.



4

A estos efectos, en caso de aprobarse el presente acuerdo de Aumento de Capital, se realizaría una oferta de las nuevas acciones de Almagro que se emitirán en ejecución del Aumento de Capital, con el fin, entre otros, de (i) aumentar la base accionarial de la Sociedad y la liquidez de la acción, mediante la colocación de las acciones entre inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, y (ii) en su caso, permitir que accionistas actuales aumenten su exposición al negocio de la Sociedad a través de la suscripción de acciones adicionales. La adjudicación de las acciones será discrecional para la Sociedad. En todo caso, se tendrán en cuenta las exigencias para que, conforme a la legislación aplicable, el Aumento de Capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes fuera de España, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación.

En este sentido, y sin perjuicio del objetivo de aumentar la base accionarial de la Sociedad y la liquidez de la acción, se contempla la posibilidad de adjudicar una parte relevante de las nuevas acciones de Almagro que se emitirán en ejecución del Aumento de Capital, a uno o varios accionistas o inversores "ancla". La colocación de paquetes entre uno o varios accionistas o inversores "ancla" es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones como el Aumento de Capital cuya ejecución se propone a los accionistas de la Sociedad, al mejorar la percepción de la Sociedad en el mercado, por la confianza que dicha inversión representa en las perspectivas futuras de la Sociedad por parte de estos inversores, y facilitar la colocación del resto de las nuevas acciones emitidas entre los actuales accionistas y nuevos inversores. Para ello, se analizará su perfil y características particulares, con el fin de garantizar que su contribución mejore el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y, a su vez, que sea conveniente desde el punto de vista del interés social.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital elevada a la Junta General, el precio de emisión de las acciones objeto del Aumento de Capital se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad. En cualquier caso, el Aumento de Capital se realizaría a un precio igual o superior al Tipo Mínimo de Emisión, esto es, 1,25 euros.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el Consejo de Administración procederá a ejecutar el aumento de capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia del procedimiento de colocación institucional.

### **3.2 MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL QUE AVALAN LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de Almagro. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permitiría realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar

el fin buscado con la ampliación de capital y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

**(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad**

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente (véase el apartado 2), el Aumento de Capital está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de gran parte de los recursos captados en el marco del aumento de capital con derechos de suscripción preferente realizado en octubre de 2020, el Consejo de Administración propone a la Junta General un nuevo Aumento de Capital. Ello permitiría a Almagro reunir nuevos recursos con los que abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles que le permitan continuar con su estrategia de inversión, fundamentada en la creación de valor, al objeto de maximizar la calidad, ocupación y valor de los activos de la Sociedad, todo ello de acuerdo con su plan estratégico.

**(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una ampliación sin derechos de suscripción preferente**

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una ampliación de capital sin derechos de suscripción preferente, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.

En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, esta técnica permitiría la captación de recursos propios en los términos descritos reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por emisores en los mercados internacionales de capitales, y que han sido empleadas por diversas sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia.

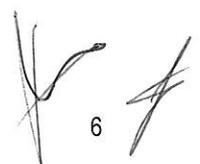
Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales por emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta, a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas que fueron consideradas y descartadas. El Consejo de Administración de Almagro considera que estas ventajas pueden dividirse en tres principales. A saber:

- Rapidez de ejecución

El Consejo de Administración entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el Aumento de Capital permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, atendiendo a los objetivos previstos y constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.

En efecto, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente conllevaría un plazo de ejecución de la operación considerablemente



6

más dilatado, que no solo retrasaría la captación de los fondos necesarios sino que, además, reduciría la flexibilidad de la que dispondría el Consejo de Administración para seleccionar el momento de mercado más adecuado para llevar a cabo la operación.

Baste recordar que en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, éstos deben poder ser ejercitados durante un plazo que no será inferior a un mes (o, al menos, catorce días, cuando entre en vigor la reforma de la normativa aplicable a este respecto) desde la publicación del anuncio de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, y que, debido a los procedimientos de post-contratación bursátil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requiere una semana más desde el fin del período de suscripción preferente hasta el desembolso del aumento de capital. El plazo de ejecución del Aumento de Capital bajo la modalidad propuesta es significativamente inferior a la alternativa descrita.

- Menor exposición al riesgo de mercado.

La realización del Aumento de Capital, con exclusión del derecho de suscripción preferente, y su colocación conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.

Si se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando Almagro expuesta a la evolución de los mercados durante el dilatado periodo de tiempo que transcurriría entre el lanzamiento y el cierre y desembolso del aumento de capital. Además, la extensión temporal de la operación puede retraer la demanda de los accionistas, que pueden sentirse inclinados a esperar hasta el final del período de suscripción preferente para formular sus órdenes de ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, dado su carácter firme e irrevocable, o ejercitarlos solo parcialmente ante la falta de certeza sobre la suscripción completa o incompleta del aumento, en el caso de que esta no estuviera asegurada, lo que previsiblemente sería el caso. Por otro lado, considerando que el Tipo Mínimo de Emisión propuesto está por encima de la cotización a la fecha de la emisión de este informe de las acciones de Almagro en el mercado y representa un descuento muy moderado respecto del valor de su cartera de activos (NAV), que a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 1,29 euros por acción, en línea con, o incluso inferior, al descuento sobre el NAV al que cotizan otras SOCIMIs comparables. Teniendo en cuenta lo anterior, no parece razonable prever que el derecho de suscripción preferente fuera a alcanzar un valor significativo y un volumen de negociación como para que se desarrolle un mercado muy activo de derechos de suscripción preferente que permita a los accionistas no interesados en participar en el aumento vender sus derechos y a otros inversores adquirirlos para



suscribir las acciones correspondientes, lo que, unido a todo lo anterior, privaría al período de suscripción preferente de buena parte de su funcionalidad.

En definitiva, por tanto, una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente no responde a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

- Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionarial de Almagro.

Almagro cuenta con una base accionarial importante razonablemente diversificada y estable. Esta estabilidad accionarial ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada liquidez y frecuencia de negociación en el mercado, habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el Aumento de Capital propuesto supone una gran oportunidad para, por un lado, dar entrada a nuevos accionistas, atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor y, por otro, aumentar la exposición de los accionistas actuales (que podrían por tanto decir materializar toda o parte de su inversión). Es decir, se permitiría aumentar y diversificar la base accionarial de Almagro. Ello, unido a la superior capitalización resultante de la Sociedad, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez del valor.

El Consejo considera que esta circunstancia es beneficiosa para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que favorece la mayor dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y mitigando eventuales escenarios de volatilidad de su cotización, y porque puede redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de Almagro.

**(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.**

Por último, el Consejo de Administración de Almagro desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

En primer lugar, tal y como se ha señalado anteriormente, el Aumento de Capital no solo está abierto a la participación de nuevos inversores, sino que la Sociedad cuenta y espera con gozar del respaldo y la participación de su actual base accionarial en el éxito de la ampliación de capital propuesta. Por otro lado, los accionistas de Almagro que finalmente no suscriban nuevas acciones, también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Y además, teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado, el precio de cotización de las acciones de Almagro y el Tipo Mínimo de Emisión que se ha previsto así como el incremento de la liquidez que esta colocación producirá, cabe esperar que todos los accionistas interesados en aumentar su inversión en Almagro podrán

adquirir más acciones por una vía alternativa a la del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el Aumento de Capital.

En segundo término, porque la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad de la ampliación de capital propuesta y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe hacen patente, a juicio del Consejo de Administración, el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas que decidieran no participar en la operación o no pudieran hacerlo.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos de la operación permiten descartar cualquier dilución económica de los actuales accionistas de la Sociedad, ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable, habiéndose fijado el Tipo Mínimo de Emisión en 1,25 euros por acción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de Almagro estima que el Aumento de Capital referido en el presente informe está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento de Capital objeto de este informe, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de Almagro.

### **3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE VALOR RAZONABLE DEL TIPO MÍNIMO DE EMISIÓN PROPUESTO**

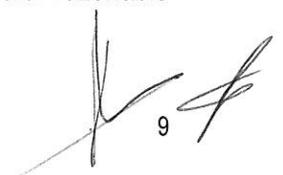
El artículo 308.2.c) de la LSC exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones a un tipo de emisión por acción que se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad. En cualquier caso, se ha propuesto un Tipo Mínimo de Emisión de 1,25 euros por acción.

A este respecto, el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, bajo la metodología "RICS Valuation Standards" en base a la 10ª edición del Red Book publicada en julio de 2017, de la que deriva un valor neto de los activos (NAV) por acción de 1,29 euros. Por su parte, el precio de cotización de las acciones de Almagro al cierre de la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha de este informe es de 1,20 euros.

Por tanto, a juicio del Consejo de Administración, el Tipo Mínimo de Emisión previsto cumple con las exigencias legales previstas y se corresponde, cuando menos, con el valor razonable de las acciones de Almagro.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital, el tipo de emisión de las acciones debe corresponderse con el valor real que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., quien deberá emitir el correspondiente informe sobre el valor razonable



9

de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados de manera concurrente con la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad de 2021.

En Madrid, a 22 de abril de 2021

\* \* \*

 10 

## Anexo I

### PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

**SEXTO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 40.000.000 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 40.000.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. 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, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

#### **1. Aumento de capital social**

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima) máximo de 50.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de reducir el importe efectivo de 50.000.000 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

#### **2. Tipo de emisión**

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el Consejo de Administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 40.000.000 euros;
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 40.000.000 acciones; y



- el tipo de emisión se fijará, según determine el Consejo de Administración, por referencia (ya sea mediante la aplicación de una prima o un descuento) al valor (NAV) de la cartera de activos de la Sociedad. En cualquier caso, el tipo de emisión no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción.

### **3. Plazo máximo de ejecución**

Corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de destitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este Acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este Acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

### **4. Destinatarios**

Las acciones emitidas se distribuirán entre accionistas actuales, inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, mediante un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

### **5. Exclusión del derecho de suscripción preferente**

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por los inversores a los que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

### **6. Tipo de emisión**

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de un euro por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 13 del presente acuerdo, siguiendo los criterios utilizados usualmente en las ofertas de suscripción de valores. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada y no podrá ser inferior a 1,25 euros por acción.

### **7. Desembolso de las nuevas acciones**

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

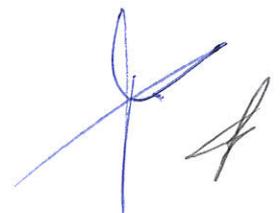
A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

### **8. Representación de las nuevas acciones**

Las acciones de nueva emisión quedarán 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.U. ("Iberclear") y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

### **9. Derechos de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.



## **10. Suscripción incompleta**

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

## **11. Incorporación de las acciones nuevas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity**

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente, MAB-SOCIMIs) así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

## **12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

## **13. Delegación de facultades**

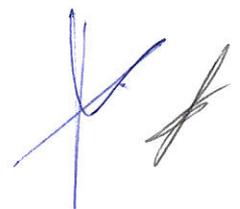
Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) Formular en nombre de la Sociedad una oferta de suscripción de las acciones objeto del aumento de capital, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;
- b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la Junta General de Accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto del aumento, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos y los suscriptores finales, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;



- c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;
- d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;
- e) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la oferta de suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- f) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;
- g) Modificar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;
- h) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.
- i) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el mercado BME MTF Equity (o el segmento que corresponda de dicho Mercado), las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por el mercado BME MTF Equity (o el segmento que corresponda de dicho Mercado) y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;



- j) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, de la oferta de suscripción, incluyendo el *International Offering Memorandum* en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud de la oferta de suscripción y, en particular, ante la SEC (*Securities Exchange Commission*), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes.
- k) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.
- l) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento de la oferta de suscripción, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, las manifestaciones y garantías de la Sociedad previstas en la carta de mandato o cualesquiera otras que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (*green shoe*) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (*lock-up*) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;
- m) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;
- n) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;
- p) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity;
- q) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital.
- r) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y
- s) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.





**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<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, 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 delegan en D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, con DNI/NIF número \_\_\_\_\_ para que actúe en mi nombre y representación en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. convocada para su celebración en el auditorio de la Fundación Renta 4, sito en Madrid, Paseo de la Habana número 74, el próximo día 28 de mayo de 2021, a las 10 horas, en primera convocatoria, y en el mismo lugar y hora el día 31 de mayo de 2021 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 2020, 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 2020.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
- Cuarto.-** Reección de auditores de cuentas de la Sociedad.
- Quinto.-** Aprobación de la cuantía máxima anual de la retribución del órgano de administración.
- Sexto.-** Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con

cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. 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, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la ley de sociedades de capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.

**Séptimo.-** Delegación especial de facultades.

### 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 2021

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021

**Nombre del Accionista:** \_\_\_\_\_ **Nº Acciones:** \_\_\_\_\_