

## **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

### **GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Madrid, 28 de mayo de 2021

En virtud de 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 por 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 ("BME GROWTH"), GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "GAVARI"), pone en conocimiento del mercado la siguiente información:

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del día 27 de mayo de 2021, ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria a celebrar el día 30 de junio de 2021 a las 12.00 horas en Madrid, en el domicilio social y, para el caso de no alcanzarse el quorum necesario, al día siguiente a la misma hora y lugar. Se acompaña copia de la convocatoria que ha sido publicada en la página web de la sociedad.

Además, se acompaña la presente Otra Información Relevante copia de la propuesta que realiza el Consejo de Administración a la Junta de Accionistas en relación con los puntos del Orden del Día y copia de los Informes del Consejo de Administración en relación con las propuestas recogidas en el Orden del Día. Los documentos señalados, se encuentran igualmente publicados en la página web de la Sociedad, así como en su domicilio social a disposición de los señores accionistas.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

---

D. Juan Merino de Cabo  
Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## ANEXO I

### CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A. ("**GAVARI**" o la "**Sociedad**") en virtud de acuerdo adoptado por unanimidad en la sesión celebrada el día 27 de mayo 2021, por la presente convoca a los Sres. accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad, prevista para su celebración en el domicilio social, a las 12'00 horas del día 30 de junio 2021, en primera convocatoria, y en el mismo lugar y a la misma hora del día siguiente, en segunda convocatoria, con el fin de deliberar y votar sobre los asuntos comprendidos en el siguiente

#### ORDEN DEL DÍA

- Primero** Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.
- Segundo** Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.
- Tercero** Censura de la gestión realizada por el Órgano de Administración.
- Cuarto** Modificación de los Estatutos sociales:
- Cuarto A: Modificación del artículo 7 de los Estatutos Sociales
- Cuarto B: Incorporación del artículo 16 bis de los Estatutos Sociales
- Quinto** Delegar en el Consejo de Administración, durante un plazo de cinco (5) años, la facultad de acordar en una o varias veces ampliar el capital social hasta un máximo del 50% del capital suscrito, hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la Junta General.
- Sexto** Incorporación de las acciones derivadas del aumento de capital social al BME Growth del BME MTF Equity y alta en IBERCLEAR.
- Séptimo** Otorgamiento de poderes para la formalización y ejecución de los acuerdos adoptados en la reunión.
- Octavo** Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la reunión.

## **DERECHO DE INFORMACIÓN**

De acuerdo con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar las informaciones o aclaraciones que estimen precisos en relación con los asuntos comprendidos en el Orden del Día, así como formular por escrito las aclaraciones que estimen pertinentes. El Consejo de Administración facilitará la información solicitada por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Igualmente, los accionistas que asistan a la Junta General podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones acerca de los asuntos en el Orden del Día. En caso de que el accionista no se entendiera satisfecho en ese momento en la respuesta a su intervención, el Consejo de Administración facilitará por escrito dentro

de los siete días siguientes a la terminación de la Junta General su respuesta por escrito.

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier accionista podrá examinar, en el domicilio social de la Sociedad, o solicitar la entrega o el envío de forma inmediata y gratuita del (i) el anuncio de la convocatoria, (ii) los textos completos de

las propuestas de acuerdos que se someten a la aprobación de la Junta General y (iii) informe justificativo relativo al punto número 2 del orden del día.

Todas las solicitudes de documentación y de información deberán estar identificadas

con el nombre, apellidos o denominación social y número de identificación con la finalidad de acreditar su condición de accionista y cotejar dicha información con los datos facilitados por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**").

No obstante, se hace constar que toda la documentación relativa a la Junta General se podrá consultar en la página web corporativa ([www.gavariproperties.com](http://www.gavariproperties.com)) en la sección de "inversores".

## **COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA**

Los accionistas que representen al menos el cinco por ciento del capital social podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdos sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la Sociedad, a la

atención del Secretario del Consejo de Administración, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de esta convocatoria.

### **DERECHO DE ASISTENCIA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 de los Estatutos sociales, Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que tengan la titularidad de sus acciones inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a la fecha prevista para su celebración y se provea de la correspondiente acreditación.

Asimismo, de acuerdo con los artículos 15.5 y 20.6 de los Estatutos Sociales y el artículo 182 de la Ley de Sociedades de Capital, la asistencia telemática en remoto y en tiempo real será posible desde cualquier dispositivo con acceso a internet a través del sistema que será comunicado a los accionistas que, identificándose y acreditando dicha condición, lo soliciten por correo electrónico al Presidente del Consejo con al menos cinco (5) días de antelación al día de celebración de la Junta General. La invitación será remitida al accionista antes de las 10:00 horas del día de celebración de la reunión a la dirección de correo electrónico que el accionista haya indicado. En caso de que la junta finalmente se celebre en segunda convocatoria, los asistentes que se hubieran registrado en primera deberán solicitar nuevamente el acceso telemático para poder asistir a la reunión.

La emisión del voto de los asistentes por medios telemáticos sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día se llevará a cabo individualmente por los accionistas presentes o representados por llamamiento público.

### **DERECHO DE REPRESENTACIÓN**

Todos los accionistas con derecho de asistencia podrán asistir, bien personalmente, telemáticamente o bien delegando por escrito su representación en otra persona, aunque esta no sea accionista. En cualquier caso, la asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación de la representación.

Los documentos de representación para la Junta General deberán incluir, al menos las siguientes menciones: (i) fecha de celebración de la Junta General y el orden del día, (ii) identidad del representado y del representante y (iii) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación. En caso de no incluir instrucciones para el ejercicio de los derechos de voto, se entenderá que la delegación se refiere a todos los puntos del orden del día y que el representado se pronuncia en un sentido

favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración que se ajusten al orden del día.

Madrid, a 27 de mayo 2021

---

D. Juan Merino de Cabo  
Presidente del Consejo de Administración

## ANEXO II

### PROPUESTAS DE ACUERDO

#### **Primero Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020**

##### Propuesta de acuerdo

*"Aprobar las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado de 2020 formuladas por el Consejo de Administración."*

#### **Segundo Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020**

##### Propuesta de acuerdo

*"Aprobar la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2020, acordándose la siguiente aplicación del resultado del ejercicio:"*

<b>CONCEPTO</b>	<b>2020</b>
<i>Base de reparto:</i>	
<i>Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)</i>	<i>(342.032,06)</i>
<b>TOTAL A REPARTIR</b>	
<i>Aplicación de resultados negativos:</i>	
<i>A resultados negativos de ejercicios anteriores</i>	<i>(342.032,06)</i>
<b>TOTAL APLICADO</b>	<i>(342.032,06)</i>

#### **Tercero Censura de la gestión realizada por el Órgano de Administración.**

##### Propuesta de acuerdo

*"Aprobar la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2020."*

#### **Cuarto Modificación de los Estatutos sociales:**

##### **Cuarto A: Modificación del artículo 7 de los Estatutos Sociales**

##### Propuesta de acuerdo

*"Modificar el contenido del artículo 7 ("Prestaciones accesorias") de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que tendrá la siguiente redacción:"*

## **Artículo 7. Prestaciones accesorias**

- 7.1 *Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen en estos Estatutos.*
- 7.2 *Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al Accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*
- i) *Accionistas titulares de participaciones significativas:*
- a. *Los Accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título, que directa o indirectamente determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Órgano de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- b. *Todo Accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración en el plazo de cuatro (4) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.*
- c. *Igualmente, todo Accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
- d. *Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como Accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares;*
- e. *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista, o el titular de los derechos económicos afectados deberá facilitar Órgano de Administración:*

- i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
- ii) *Un certificado expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del Accionista indicando que el Accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el Accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.*

*El Accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Órgano de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

- f. *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Órgano de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*
- g. *En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al Accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 37 de los presentes Estatutos.*
- h. *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*
- i. *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado b) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*
- ii) *Accionistas sujetos a regímenes especiales:*

- a. *Todo Accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Órgano de Administración.*
  - b. *Igualmente, todo Accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*
  - c. *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como Accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
  - d. *La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "**Requerimiento de Información**") podrá exigir a cualquier Accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del Accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos Accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*
  - e. *La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo Accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.*
  - f. *Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus Accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*
  - g. *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*
- iii) Comunicación de pactos parasociales:
- a. *El Accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la*

*transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

- b. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth del BME MTF Equity ("BME Growth")."*

#### **Cuarto B: Incorporación del artículo 16 bis de los Estatutos Sociales**

##### Propuesta de acuerdo

*"Introducir un nuevo artículo 16 bis ("Junta General exclusivamente telemática") en los Estatutos Sociales de la Sociedad, que tendrá la siguiente redacción:*

##### ***"Artículo 16 bis. Junta general exclusivamente telemática***

*16 bis.1. Sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, la Junta General pueda ser convocada para su celebración con asistencia física de los accionistas y sus representantes, así como de la posibilidad del ejercicio de sus derechos por medios de comunicación a distancia previo a la reunión y por medios telemáticos durante la celebración de la misma, la Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable.*

*16 bis.2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias así como al desarrollo de las mismas contenidas en el Reglamento de la Junta General y, en todo caso, estará supeditada a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en el anuncio de convocatoria, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad."*

**Quinto Delegar en el Consejo de Administración, durante un plazo de cinco (5) años, la facultad de acordar en una o varias veces ampliar el capital social hasta un máximo del 50% del capital suscrito, hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la Junta General**

##### Propuesta de acuerdo

*"Aprobar la delegación en el Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley*

*de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, en el momento y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del Consejo de Administración, aumentos de capital cumulativamente hasta la mitad del capital social. Para ello, se tomará como referencia el capital social suscrito en el momento de la presente delegación.*

*En consecuencia, el Consejo de Administración podrá emitir y poner en circulación las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor de las mismas en aportaciones dinerarias, así como previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan de conformidad con el artículo 311.1 LSC.*

*La delegación del presente acuerdo en el Consejo de Administración incluye, en cualquier caso, los siguientes extremos:*

- a) Fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones;*
- b) Ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente;*
- c) Dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital social;*
- d) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (incluido la aprobación, suscripción, y asunción de la responsabilidad del Documento de Ampliación, reducido o no), y dichas acciones, y los derechos de suscripción preferente, sean admitidas a negociación, solicitando dicha incorporación en nombre de la Sociedad;*
- e) Solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables procedentes, incluyendo Iberclear, así como la admisión a negociación de los derechos de suscripción preferente en el BME Growth del BME MTF Equity ("BME Growth"), al igual que para las nuevas acciones."*

**Sexto Incorporación de las acciones derivadas del aumento de capital social al BME Growth del BME MTF Equity y alta en IBERCLEAR**

Propuesta de acuerdo

*"Aprobar la solicitud de admisión a negociación de las acciones, así como de los derechos de suscripción preferente, en el BME Growth del BME MTF Equity ("BME Growth"), así como en Iberclear, como consecuencia de los acuerdos anteriores, delegando en el Consejo de Administración y facultándole de la manera más amplia posible para realizar los informes precisos, asignar la llevanza del registro contable y, en definitiva, ejecutar cualquier acción necesaria con estos fines."*

**Séptimo Otorgamiento de poderes para la formalización y ejecución de los acuerdos adoptados en la reunión.**

### Propuesta de acuerdo

*“Facultar a todos los miembros del Consejo de Administración y al Secretario no Consejero en los más amplios términos para que, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para la ejecución de los acuerdos adoptados, incluyendo la facultad de interpretar, aclarar, completar, desarrollar y subsanar los citados acuerdos, formalizar, elevar a público y, en su caso, presentar a inscripción en el Registro Mercantil, o en cualquiera otro registro que sea competente, solicitando incluso la inscripción parcial y, en general, realizar cuantos actos y formalidades y otorgar cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios o pertinentes para que los acuerdos adoptados produzcan todos los efectos legales oportunos, incluyendo expresamente la facultad de subsanación, que comprenderá la facultad de realizar las modificaciones, enmiendas y adiciones que fueran convenientes o necesarias como consecuencia de los comentarios, calificaciones, errores, defectos u omisiones apreciados por el Registro Mercantil y cualquier otra autoridad u organismo con competencia sobre las cuestiones relativas a los acuerdos adoptados.”*

27 de mayo de 2021

## ANEXO III

### **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES A QUE SE REFIERE EL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EN FECHA 30 DE JUNIO DE 2021 EN PRIMERA CONVOCATORIA**

#### **1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de **GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A.** (en adelante, "**Gavari**" o la "**Sociedad**") en cumplimiento de lo establecido por el artículo 286 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**Ley de Sociedades de Capital**"), para justificar las propuestas relativas a las modificaciones estatutarias cuya aprobación se propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, convocada para el día 30 de junio de 2021, en primera convocatoria, y para el siguiente día, 1 de julio de 2021, en segunda convocatoria, bajo el cuarto séptimo de su orden del día.

#### **2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Por una parte, el pasado 3 de septiembre de 2020, Bolsas y Mercados Españoles (BME) informó que la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) otorgó al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), sistema multilateral de negociación para pymes, el reconocimiento de la categoría europea de SME Growth Market, tras comprobar que el mercado cumplía con todas las exigencias regulatorias. Ello representaba (i) dotar al mercado de un mayor perfil internacional, (ii) igualar su posición competitiva respecto del resto de mercados homólogos europeos (con los mismos estándares de calidad, transparencia y liquidez), y (iii) simplificar la carga regulatoria para los emisores, todo ello con la finalidad de facilitar el acceso de las compañías a los mercados de capitales.

Por tanto, BME Growth queda integrado dentro del sistema multilateral de negociación "BME MTF Equity" (que comprende también los segmentos BME IIC y BME ECR, desapareciendo los segmentos "SOCIMI" y "Empresas en Expansión", ya que todas las empresas que tenían admitidas a negociación sus acciones en estos mercados quedan integradas ahora en BME Growth.

En este contexto sectorial, es aprobada la Circular 1/2020 sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en BME Growth, que unifica las exigencias normativas para ambos tipos de compañías y, entre otras modificaciones, elimina la regla especial contenida en la Circular 2/2018 de 24 de julio que obligaba a administradores y directivos a notificar las operaciones que representaban un 1% del capital. A partir de la entrada en vigor de la Circular 1/2020 los administradores y directivos tendrán que comunicar las operaciones que realicen conforme a lo previsto en el artículo 19 del del Reglamento de Abuso de Mercado.

Por otra parte, la situación de crisis derivada de la pandemia de la Covid-19 ha provocado un impulso sin precedentes a la incorporación de medios electrónicos de comunicación a distancia en relación con la organización y funcionamiento de las sociedades de capital. La normativa excepcional dictada en 2020 y 2021 para hacer frente al impacto económico y social provocado por dicha situación ha incorporado medidas para facilitar la celebración de reuniones de los órganos de gobierno de las sociedades, tanto del órgano de administración como de la junta general, por medios de comunicación a distancia y, entre ellas, ha previsto también la posibilidad de celebración de juntas generales exclusivamente telemáticas, sin presencia física de accionistas ni de sus representantes.

A partir de la experiencia en la utilización de estas medidas durante el estado de alarma, la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se reforma el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otra normas financieras en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas, para incorporar al Derecho español la Directiva (UE) 2017/828 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de mayo de 2017, por la que se modifica la Directiva 2007/36/CE en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas, ha incorporado una habilitación para que, con carácter general y ya sin vinculación a las excepcionales circunstancias referidas, puedan celebrarse juntas generales por medios exclusivamente telemáticos, sin perjuicio de garantizar el pleno ejercicio de sus derechos por los accionistas o sus representantes.

En este sentido, la incorporación a los Estatutos Sociales de la posibilidad de celebrar las reuniones de sus órganos de gobierno por medios telemáticos así como de juntas generales con asistencia de los accionistas y sus representantes por vía exclusivamente telemática, puede resultar de utilidad en determinadas situaciones que aconsejen facilitar la organización y la celebración de las reuniones del Consejo de Administración y las juntas generales, y todo ello sin menoscabo alguno de los derechos de los accionistas, que podrán ser ejercidos por los mismos o por sus representantes en términos equivalentes a los correspondientes en el supuesto de que la junta general se celebre con asistencia física de los accionistas o sus representantes.

A este respecto, y sin perjuicio de que el Consejo de Administración considera de la máxima importancia la asistencia física de accionistas y sus representantes a las reuniones de la junta general como cauce ordinario para el ejercicio de sus derechos, ello no es incompatible con la posibilidad de ejercicio de los mismos por medios de comunicación a distancia con carácter previo a la fecha prevista para la celebración de la junta y, a su vez, telemáticamente durante la celebración de la Junta.

Por todo lo expuesto, parece conveniente modificar los Estatutos Sociales a los fines de adaptarlos a la evolución normativa y, asimismo, introducir aquellas previsiones que permitan y faciliten como una alternativa más el desarrollo de la vida de la Sociedad.

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone a la Junta General de la Sociedad la modificación del artículo 7 de los Estatutos sociales, así como la introducción de un nuevo artículo 16 bis, todo ello redactado en los términos siguientes:

I) Modificación del artículo 7 de los Estatutos sociales

**Artículo 7. Prestaciones accesorias**

7.1 *Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen en estos Estatutos.*

7.2 *Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al Accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

I) *Accionistas titulares de participaciones significativas:*

a. *Los Accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título, que directa o indirectamente determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Órgano de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

b. *Todo Accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración en el plazo de cuatro (4) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.*

c. *Igualmente, todo Accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

d. *Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como Accionistas en virtud del*

*registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares;*

*e. Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista, o el titular de los derechos económicos afectados deberá facilitar Órgano de Administración:*

*i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*

*ii) Un certificado expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del Accionista indicando que el Accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el Accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.*

*El Accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Órgano de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

*f. Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Órgano de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

*g. En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al Accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 37 de los presentes Estatutos.*

- h. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*
- i. El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado b) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*
- ii) Accionistas sujetos a regímenes especiales:*

  - a. Todo Accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Órgano de Administración.*
  - b. Igualmente, todo Accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*
  - c. Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como Accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
  - d. La Sociedad, mediante notificación por escrito (un **Requerimiento de Información**) podrá exigir a cualquier Accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del Accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos Accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*
  - e. La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo Accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.*
  - f. Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones*

*de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus Accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*

*g. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*

*iii) Comunicación de pactos parasociales:*

*a. El Accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*b. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth del BME MTF Equity ("BME Growth")."*

II) Introducción de un artículo 16 bis en los Estatutos sociales

**"Artículo 16 bis. Junta general exclusivamente telemática**

*16 bis.1. Sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos, la Junta General pueda ser convocada para su celebración con asistencia física de los accionistas y sus representantes, así como de la posibilidad del ejercicio de sus derechos por medios de comunicación a distancia previo a la reunión y por medios telemáticos durante la celebración de la misma, la Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable.*

*16 bis.2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias así como al desarrollo de las mismas contenidas en el Reglamento de la Junta General y, en todo caso, estará supeditada a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en el anuncio de convocatoria, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad."*

\*\*\*

## ANEXO IV

### **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A. RELATIVO A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL A QUE SE REFIERE EL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EN FECHA 30 DE JUNIO DE 2021 EN PRIMERA CONVOCATORIA**

#### **1. OBJETO DEL INFORME.**

El presente documento se formula en cumplimiento del artículo 286 y 296.1 de la Ley de Sociedades de Capital para justificar la propuesta del Consejo de Administración de la sociedad GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Gavari**") en relación con el punto quinto del Orden del Día, consistente en autorizar al Consejo de Administración para acordar y ejecutar aumentos de capital.

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

La propuesta de conferir al Consejo de Administración de Gavari la facultad de acordar aumentos de capital en los más amplios términos tiene por objeto flexibilizar la posibilidad de obtención de recursos propios durante el periodo de la delegación, esto es, cinco (5) años.

De la misma forma, a través de la delegación que se propone, se pretende dotar al Consejo de Administración de los instrumentos necesarios para poder llevar a cabo la política de inversiones de la Sociedad, además de dar una respuesta ágil a la evolución socio-económica y empresarial.

A través de la delegación, se asegura un aprovechamiento eficiente de la dinámica de crecimiento de la Sociedad, marcada por la adquisición de nuevos activos, así como la búsqueda de oportunidades de negocio en un momento que se antoja propicio.

#### **3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL.**

##### **3.1. Importe del aumento de capital.**

De conformidad con las previsiones legales el importe final máximo que se acuerde como consecuencia de la delegación propuesta no será superior al 50% del capital social en el momento de la adopción del acuerdo.

##### **3.2. Tipo de emisión.**

Las acciones de nueva emisión se ofrecerán al precio que determine el Consejo de Administración en el momento del acuerdo, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y la valoración de la Sociedad.

##### **3.3. Derecho de suscripción preferente.**

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente de las acciones de nueva emisión. En cualquier caso, los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de los que traen causa según lo dispuesto en el artículo 306.2. de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. Fecha de ejecución del aumento de capital.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración dispondrá de un plazo máximo de cinco (5) años para acordar y ejecutar uno o varios aumentos de capital en virtud de la delegación propuesta.

3.5. Suscripción incompleta.

La delegación prevé expresamente la suscripción incompleta al amparo de lo previsto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, pudiendo el Consejo considerar ejecutada el aumento de capital por el número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

3.6. Derecho de las nuevas acciones y solicitud de admisión a negociación.

Las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación descrita serán de la misma clase que las existentes, deberán estar íntegramente desembolsadas y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y las entidades participantes del sistema. Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil delegando en el consejo la redacción y suscripción de los documentos, instancias y solicitudes necesarias a tal fin.

De acuerdo con la legislación aplicable la Sociedad redactará y presentará los documentos que en cada momento sean requeridos por la normativa en vigor de BME Growth.

**4. PROPUESTA COMPLETA.**

En consecuencia, la propuesta del Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la que se transcribe a continuación:

*"Aprobar la delegación en el Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, en el momento y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del Consejo de Administración, aumentos de capital cumulativamente hasta la mitad del capital social. Para ello, se tomará como referencia el capital social suscrito en el momento de la presente delegación.*

*En consecuencia, el Consejo de Administración podrá emitir y poner en circulación las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor*

*de las mismas en aportaciones dinerarias, así como previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan de conformidad con el artículo 311.1 LSC.*

*La delegación del presente acuerdo en el Consejo de Administración incluye, en cualquier caso, los siguientes extremos:*

- a) Fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones;*
- b) Ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente;*
- c) Dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital social;*
- d) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (incluido la aprobación, suscripción, y asunción de la responsabilidad del Documento de Ampliación, reducido o no), y dichas acciones, y los derechos de suscripción preferente, sean admitidas a negociación, solicitando dicha incorporación en nombre de la Sociedad;*
- e) Solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables procedentes, incluyendo Iberclear, así como la admisión a negociación de los derechos de suscripción preferente en el BME Growth del BME MTF Equity ("BME Growth"), al igual que para las nuevas acciones."*

*\*\*\**