

Madrid, a 4 de abril de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, **TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (la “**Sociedad**”) pone en conocimiento del mercado la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas, que se celebrará el próximo 5 de mayo de 2024 a las 12:00 horas (C.E.S.T.) en calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el *quorum* de constitución necesario, el 6 de mayo de 2024, a la misma hora y en el mismo lugar, en segunda convocatoria. Se prevé que la Junta General se celebre en primera convocatoria.

A dichos efectos, se adjuntan (i) el anuncio de convocatoria; (ii) el texto de las propuestas de acuerdo; (iii) el informe del Consejo de Administración elaborado en relación con el aumento de capital propuesto y; (iv) el informe de Grant Thornton en relación con el aumento de capital propuesto.

La referida documentación se encuentra a disposición de los accionistas en el domicilio social de la Sociedad, ubicado en Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I 3º B, 28050 Madrid, España, y en la página web corporativa de la Sociedad ([www.temporeproperties.es](http://www.temporeproperties.es)) en la sección denominada “Gobierno Corporativo”, desde el momento de la convocatoria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 173 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 13.1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Enrique Nieto Brackelmanns  
Secretario no consejero del Consejo de Administración de  
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**ANUNCIO DE CONVOCATORIA  
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS 2024**

El Consejo de Administración de TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebrará en calle Príncipe de Vergara 187, 28002, Madrid, el **5 de mayo de 2024 a las 12:00 horas (C.E.S.T.), en primera convocatoria**, o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, el día siguiente, 6 de mayo de 2024, en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria. Se prevé que la Junta General se celebre en primera convocatoria. De cambiar esta previsión, se comunicará oportunamente.

La Junta se celebrará de acuerdo con el siguiente

**ORDEN DEL DÍA**

- 1. Aumento del capital social por importe nominal de 1.548.872,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal de cada una, con una prima de emisión por acción de 3,32 euros y con previsión de suscripción incompleta, que se suscribirán y desembolsarán mediante compensación de créditos y aportaciones dinerarias. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los Estatutos Sociales.**
- 2. Incorporación de las acciones derivadas del aumento de capital social al segmento BME Growth de BME MTF Equity.**
- 3. Delegación de facultades para formalizar, interpretar, subsanar y ejecutar los acuerdos que adopte la Junta General.**
- 4. Aprobación del acta de la reunión.**

**DERECHO DE INFORMACIÓN**

Desde el mismo día de la publicación de la presente convocatoria y hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar por escrito del Consejo de Administración de la Sociedad las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. El Consejo de Administración facilitará la información solicitada por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Asimismo, durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese

momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la Junta General.

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier accionista podrá examinar, en el domicilio social de la Sociedad (Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I 3º B, 28050 Madrid, España), o solicitar la entrega o el envío de forma inmediata y gratuita de: (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) el informe elaborado por el Consejo de Administración sobre la propuesta relativa al aumento de capital.

Todas las solicitudes de documentación y/o información deberán contener el nombre y apellidos o denominación social del accionista, con acreditación de las acciones de las que sea titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitados por Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) para la Junta General de Accionistas.

Se hace constar que el anuncio de la convocatoria, la tarjeta de asistencia y el informe sobre las propuestas relativas a la ampliación de capital, se pueden consultar en la página web corporativa de la Sociedad ([www.temporeproperties.es](http://www.temporeproperties.es)).

El Consejo de Administración facilitará la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores salvo en los casos en los que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente lo permita.

#### **COMPLEMENTO DE CONVOCATORIA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social (Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I 3º B, 28050 Madrid, España), dentro de los cinco días siguientes a la publicación de esta convocatoria.

#### **DERECHO DE ASISTENCIA**

Podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las entidades participantes en Iberclear con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas.

A cada accionista que, según lo dispuesto anteriormente, pueda asistir a la Junta, le será facilitada una tarjeta de asistencia personal y en ella constará el número de acciones de que sea titular y votos que le correspondan, a razón de un voto por cada acción. Las tarjetas serán expedidas por la propia Sociedad, previa justificación de la titularidad de las acciones, por Iberclear o por las entidades participantes en estos sistemas. La falta de tarjeta sólo podrá ser suplida mediante el correspondiente certificado de legitimación que acredite el cumplimiento de los requisitos de asistencia.

Aquellos accionistas que acudan personalmente, o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General en el día fijado para la misma, presentarán su tarjeta de asistencia.

### **DERECHO DE REPRESENTACIÓN**

Todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista de la Sociedad.

La representación es siempre revocable. En todo caso, la asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación de la representación.

La representación deberá conferirse por escrito con carácter especial para cada Junta General por la totalidad de las acciones de que sea titular el representado. La representación podrá extenderse a aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas.

Los documentos que recojan las representaciones 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; (iii) número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación; y (iv) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día.

Si los documentos no incluyen instrucciones para el ejercicio de los derechos de voto o se suscitan dudas sobre el alcance de la representación, se entenderá que la delegación se refiere a todos los puntos del orden del día, se pronuncia de forma favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria y se extienden al resto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.

Además, si en el documento de representación no se indica la persona o personas concretas a las que el accionista confiera su representación, ésta se entenderá otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o de quien le sustituya en la presidencia de la Junta General de Accionistas. Cuando el Presidente del Consejo o quien le sustituya esté incurso en alguno de los casos de conflictos de intereses previstos en la Ley, y en el documento de representación no se hayan impartido instrucciones precisas, ésta se entenderá otorgada a favor del Secretario de la Junta General de Accionistas.

La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

### **PROTECCIÓN DE DATOS**

Los datos personales proporcionados con ocasión de la convocatoria y celebración de la Junta General de Accionistas, así como los que sean generados como consecuencia de ella (entre otros, datos identificativos, de contacto, relativos a la condición de accionista o de su representante), serán tratados por la Sociedad como responsable del tratamiento de los datos personales. Las finalidades

del tratamiento son: (i) gestionar el ejercicio y control de los derechos del accionista (lo cual incluye, la verificación de la identidad y condición del accionista o representante), (ii) remitir la información relacionada con la inversión del accionista, (iii) gestionar la convocatoria y celebración de la Junta General, así como el cumplimiento de obligaciones legales aplicables a la Sociedad por tal concepto. La base para el tratamiento de sus datos en las finalidades anteriores es la ejecución, mantenimiento y desarrollo de la relación jurídica entablada por la Sociedad con sus accionistas y el cumplimiento de obligaciones legales.

La Sociedad no comunicará dichos datos a terceros ni a terceras entidades salvo a terceros en caso de obligación o requerimiento legal, como sería la cesión a aquellos terceros que estén debidamente legitimados en el ejercicio del derecho de información previsto en la normativa aplicable. La Sociedad conservará los datos personales durante la vigencia de la relación jurídica entablada entre la Sociedad y sus accionistas y, posteriormente, en ausencia de ejercicio del derecho de supresión, durante 6 años más o, en su caso, hasta que finalice el plazo de prescripción de cualesquiera acciones legales o jurídicas que resulten de aplicación a dicha relación.

En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos personales referentes a terceros, y en caso de que un tercero asista a la Junta como representante del accionista, el accionista deberá informarles de los extremos aquí indicados en relación con el tratamiento de datos personales y cumplir con cualesquiera otros requisitos que puedan ser de aplicación para la correcta cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que la Sociedad deba realizar ninguna actuación adicional *vis-à-vis* los interesados.

Los titulares de datos pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a la Sociedad, mediante escrito identificado con la referencia "Protección de Datos" acompañando su DNI o documento equivalente, por las dos caras que deberá remitir a Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I 3º B, 28050 Madrid, España. Adicionalmente, puede contactar con el Delegado de Protección de Datos, en <https://temporeproperties.es> para presentar cualquier reclamación o solicitud relacionada con la protección de sus datos personales con motivo de la Junta. Por último, el interesado puede presentar una reclamación ante la autoridad competente, en España, la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)).

El accionista será el único responsable de la cumplimentación de los formularios que se le requieran en relación con datos falsos, inexactos, incompletos o no actualizados.

Los accionistas pueden consultar en cualquier momento información adicional y detallada sobre nuestra política de protección de datos consultando al Delegado de Protección de Datos en <https://temporeproperties.es>.

En Madrid, a 4 de abril de 2024.

El Secretario no miembro del Consejo de Administración

**TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**PROPUESTAS DE ACUERDO  
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS 2023**

- 1. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE NOMINAL DE 1.548.872,00 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 1.548.872 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL DE CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN POR ACCIÓN DE 3,32 EUROS Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.**

**1.1 AUMENTO DE CAPITAL**

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 32.155.167,00 euros, hasta la cifra de 33.704.039,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 1.548.872,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 5.142.255,04 euros, es decir, una prima de emisión de 3,32 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 4,32 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 6.691.127,04 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

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

**1.2 SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS**

Las Acciones Nuevas serán suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 4,32 euros por acción.

En concreto, el socio acreedor es Tempore Holdings SCSp, inscrita en el registro mercantil de Luxemburgo (Luxembourg Trade and Companies Register) bajo el número B235427, con domicilio social 5C, rue Eugene Ruppert, L 2453 Luxemburgo, N.I.F en su país de origen 2019 5804 754 y N.I.F español N0187137E. Asimismo, el préstamo susceptible de compensación en la suscripción del

Aumento de Capital deriva del contrato “Interest Bearing Loan Agreement” de 28 de noviembre de 2023 entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp. El importe capitalizable asciende a 6.691.128,22 euros (6.259.000 euros de principal y 432.128,22 euros de intereses), que se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de que, tal y como se expone en el apartado 1.7 siguiente, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero. Se hace constar, asimismo, que los intereses del préstamo devengados entre la fecha de la convocatoria y la fecha de la celebración de la Junta General han sido satisfechos por la Sociedad a Tempore Holdings SCSp.

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

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp con fecha 4 de abril de 2024, al amparo de lo dispuesto en el “Interest Bearing Loan Agreement”. El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton, S.L.P., el cual se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

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

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

### **1.3 INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

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

### **1.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

### **1.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

### **1.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

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

### **1.7 EJECUCIÓN DEL AUMENTO**

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

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

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

### **1.8 MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

## **2. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY.**

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



Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, esta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

**3. DELEGACIÓN DE FACULTADES PARA FORMALIZAR, INTERPRETAR, SUBSANAR Y EJECUTAR LOS ACUERDOS QUE ADOPTE LA JUNTA GENERAL.**

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar tan ampliamente como sea posible a todos los consejeros y al Secretario no consejero del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda llevar a efecto los acuerdos anteriores, pudiendo en particular, a título ilustrativo: (i) realizar y otorgar cuantos actos o documentos públicos o privados sean necesarios para ejecutar, formalizar, dar publicidad y, en general, hacer efectivos los acuerdos adoptados hasta lograr su inscripción en el Registro Mercantil cuando aquéllas lo requieran, otorgando también cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en complemento o subsanación de aquellos, y adaptarlos a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o de cualquier otra administración, agencia, organismo o institución competente; y (ii) cumplir cualquier otra formalidad o requisito necesario para implementar las decisiones adoptadas.

**4. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN.**

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión y se extiende la presente Acta, que es leída y aprobada por unanimidad de los socios al final de la reunión, estampando a continuación sus firmas el Secretario no consejero del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente de la reunión.

\* \* \*

**INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS, INCLUIDA EN EL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 5 DE MAYO DE 2024, EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL 6 DE MAYO DE 2024, EN SEGUNDA CONVOCATORIA**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital mediante compensación de créditos de Témpore Properties SOCIMI, S.A. (“**Témpore**” o la “**Sociedad**”), sin derechos de suscripción preferente y la consiguiente modificación estatutaria, que se someterá a la consideración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Témpore, convocada para su celebración el día 5 de mayo de 2024 en primera convocatoria y el día 6 de mayo de 2024 en segunda convocatoria.

**2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN**

La propuesta de acuerdo se refiere al aumento de capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 32.155.167,00 euros, hasta la cifra de 33.704.039,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 1.548.872,00 euros. Dicho aumento de capital se llevará a cabo mediante la compensación del crédito frente a la Sociedad que se indica más adelante.

El aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe (el “**Aumento de Capital**”) se llevará a cabo mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las “**Acciones Nuevas**”).

Las Acciones Nuevas se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 5.142.255,04 euros, es decir, una prima de emisión de 3,32 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 4,32 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 6.691.127,04 euros, esto es, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

La citada propuesta de acuerdo se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para el día 5 de mayo de 2024 en primera convocatoria, y el día 6 de mayo de 2024 en segunda convocatoria.

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

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

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

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

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

Para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 6 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea esta propuesta de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que, en la situación actual, conviene al interés social elevar el capital social de la Sociedad al objeto de fortalecer su estructura de capital y financiera, de forma que le permita reducir el apalancamiento del negocio, fortalecer el circulante, mejorar los ratios de recursos propios y reducir el nivel de endeudamiento con proveedores. Por tanto, la operación aquí propuesta reforzará la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones financieras.

En este contexto, y a la vista de que la forma más eficiente en que la Sociedad puede satisfacer la mencionada deuda frente al acreedor Tempore Holdings SCSp, accionista mayoritario, es la capitalización del crédito, el Consejo de Administración ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta General de la Sociedad la aprobación de un aumento de capital por compensación del crédito que se indica más adelante.

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

### **4.1 ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD**

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 32.155.167,00 euros, representado por 32.155.167 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

### **4.2 IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL**

El Consejo de Administración propone llevar a cabo un aumento de capital mediante compensación de créditos por importe de 1.548.872,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 3,32 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 4,32 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las Acciones Nuevas asciende a 5.142.255,04 euros, siendo el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.691.127,04 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

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

### **4.3 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

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

### **4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

### **4.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

#### **4.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

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

#### **4.7 EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL**

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

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

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

#### **4.8 MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (o la persona facultada al efecto de conformidad con lo previsto en la propuesta de acuerdo incluida en este informe) modificará la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

#### **4.9 SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN**

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

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

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

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

### **a) Crédito a compensar e identidad del acreedor**

Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 4,32 euros por acción.

En concreto, el acreedor es Tempore Holdings SCSp, accionista mayoritario de la Sociedad. Es una compañía inscrita en el registro mercantil de Luxemburgo (*Luxembourg Trade and Companies Register*) bajo el número B235427, con domicilio social 5C, rue Eugene Ruppert, L 2453 Luxemburgo, N.I.F. en su país de origen 2019 5804 754 y N.I.F. español N0187137E. Asimismo, el préstamo susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital deriva del contrato "*Interest Bearing Loan Agreement*" de 28 de noviembre de 2023 entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp. El importe capitalizable asciende a 6.691.128,22 euros (6.259.000 euros de principal y 432.128,22 euros de intereses), que se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de lo indicado en el último párrafo del apartado 4.7 anterior. Se hace constar que los intereses del préstamo devengados entre la fecha de la convocatoria y la fecha de la celebración de la Junta General han sido satisfechos por la Sociedad a Tempore Holdings SCSp.

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

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp con fecha 4 de abril de 2024, al amparo de lo dispuesto en el "*Interest Bearing Loan Agreement*". El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton, S.L.P., el cual se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

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

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

Se solicitará la preceptiva certificación a emitir por el auditor de cuentas de la Sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital. A estos efectos, se indica que el auditor de cuentas de la Sociedad es Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana nº 81, piso 11, 28046, con N.I.F. número B-08.914.830.

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

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

**6. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

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

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

**7. PROPUESTA DE ACUERDO**

En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General Extraordinaria de accionistas la propuesta que a continuación se indica:

***“1. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE NOMINAL DE 1.548.872,00 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 1.548.872 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL DE CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN POR ACCIÓN DE 3,32 EUROS Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.*”**

**1.1 AUMENTO DE CAPITAL**

*Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 32.155.167,00 euros, hasta la cifra de 33.704.039,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 1.548.872,00*

euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 5.142.255,04 euros, es decir, una prima de emisión de 3,32 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 4,32 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 6.691.127,04 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

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

## **1.2 SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS**

Las Acciones Nuevas serán suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 4,32 euros por acción.

En concreto, el socio acreedor es Tempore Holdings SCSp, inscrita en el registro mercantil de Luxemburgo (Luxembourg Trade and Companies Register) bajo el número B235427, con domicilio social 5C, rue Eugene Ruppert, L 2453 Luxemburgo, N.I.F en su país de origen 2019 5804 754 y N.I.F español N0187137E. Asimismo, el préstamo susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital deriva del contrato “Interest Bearing Loan Agreement” de 28 de noviembre de 2023 entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp. El importe capitalizable asciende a 6.691.128,22 euros (6.259.000 euros de principal y 432.128,22 euros de intereses), que se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de que, tal y como se expone en el apartado 1.7 siguiente, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, Tempore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Tempore Holdings SCSp sea un número entero. Se hace constar, asimismo, que los intereses del préstamo devengados entre la fecha de la convocatoria y la fecha de la celebración de la Junta General han sido satisfechos por la Sociedad a Tempore Holdings SCSp.

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

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp con fecha 4 de abril de 2024, al amparo de lo



*dispuesto en el “Interest Bearing Loan Agreement”. El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton, S.L.P., el cual se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.*

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

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

### **1.3 INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

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

### **1.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

### **1.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

### **1.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

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

### **1.7 EJECUCIÓN DEL AUMENTO**

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

*En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de*

*acciones a emitir, todo ello en función del crédito efectivamente capitalizado las aportaciones dinerarias realizadas y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.*

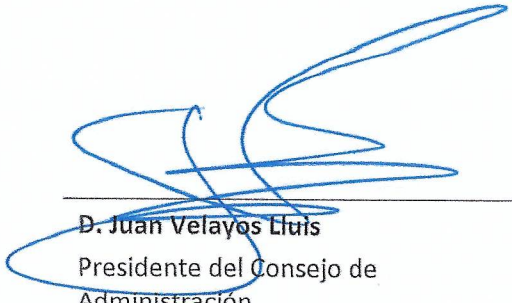
*Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor del crédito efectivamente capitalizado no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal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

### **1.8 MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

*Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.”*

En atención a lo expuesto, se solicita de los accionistas la aprobación de la propuesta que se formula.

Madrid, 4 de abril de 2024



---

**D. Juan Velayos Lluis**  
Presidente del Consejo de  
Administración



---

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero

---

**Dña. María Terzini**  
Consejera

---

**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero

---

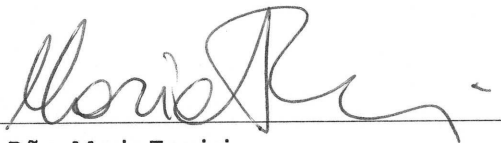
**D. Matthew Coleman**  
Consejero

---

**D. Juan Velayos Lluís**  
Presidente del Consejo de  
Administración

---

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero



---

**Dña. María Terzini**  
Consejera

---

**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero

---

**D. Matthew Coleman**  
Consejero

---

**D. Juan Velayos Lluís**  
Presidente del Consejo de  
Administración

---

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero

---

**Dña. Maria Terzini**  
Consejera



---

**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero

---

**D. Matthew Coleman**  
Consejero

**D. Juan Velayos Luis**  
Presidente del Consejo de  
Administración

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero

---

**Dña. Maria Terzini**  
Consejera

---

**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero



---

**D. Matthew Coleman**  
Consejero

# TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre Aumento de Capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los accionistas de Témcore Properties SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social, mediante la emisión de un millón quinientos cuarenta y ocho mil ochocientos setenta y dos mil acciones de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de acciones de cinco millones ciento cuarenta y dos mil dos cincuenta y cinco euros con cuatro céntimos, por compensación de créditos, formulado por el Consejo de Administración el 4 de abril 2024, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

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

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

4 de abril de 2024





**INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS, INCLUIDA EN EL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 5 DE MAYO DE 2024, EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL 6 DE MAYO DE 2024, EN SEGUNDA CONVOCATORIA**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital mediante compensación de créditos de Témpore Properties SOCIMI, S.A. (“Témpore” o la “Sociedad”), sin derechos de suscripción preferente y la consiguiente modificación estatutaria, que se someterá a la consideración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Témpore, convocada para su celebración el día 5 de mayo de 2024 en primera convocatoria y el día 6 de mayo de 2024 en segunda convocatoria.

**2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN**

La propuesta de acuerdo se refiere al aumento de capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 32.155.167,00 euros, hasta la cifra de 33.704.039,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 1.548.872,00 euros. Dicho aumento de capital se llevará a cabo mediante la compensación del crédito frente a la Sociedad que se indica más adelante.

El aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe (el “Aumento de Capital”) se llevará a cabo mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las “Acciones Nuevas”).

Las Acciones Nuevas se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 5.142.255,04 euros, es decir, una prima de emisión de 3,32 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 4,32 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 6.691.127,04 euros, esto es, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

La citada propuesta de acuerdo se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para el día 5 de mayo de 2024 en primera convocatoria, y el día 6 de mayo de 2024 en segunda convocatoria.

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

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

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

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

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

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

Para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 6 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea esta propuesta de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que, en la situación actual, conviene al interés social elevar el capital social de la Sociedad al objeto de fortalecer su estructura de capital y financiera, de forma que le permita reducir el apalancamiento del negocio, fortalecer el circulante, mejorar los ratios de recursos propios y reducir el nivel de endeudamiento con proveedores. Por tanto, la operación aquí propuesta reforzará la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones financieras.

En este contexto, y a la vista de que la forma más eficiente en que la Sociedad puede satisfacer la mencionada deuda frente al acreedor Tempore Holdings SCSp, accionista mayoritario, es la capitalización del crédito, el Consejo de Administración ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta General de la Sociedad la aprobación de un aumento de capital por compensación del crédito que se indica más adelante.

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

##### **4.1 ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD**

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 32.155.167,00 euros, representado por 32.155.167 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

##### **4.2 IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL**

El Consejo de Administración propone llevar a cabo un aumento de capital mediante compensación de créditos por importe de 1.548.872,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 3,32 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 4,32 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las Acciones Nuevas asciende a 5.142.255,04 euros, siendo el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.691.127,04 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

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

##### **4.3 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

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

##### **4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

##### **4.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

#### **4.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

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

#### **4.7 EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL**

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

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

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

#### **4.8 MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (o la persona facultada al efecto de conformidad con lo previsto en la propuesta de acuerdo incluida en este informe) modificará la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

#### **4.9 SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN**

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

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

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

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

### a) Crédito a compensar e identidad del acreedor

Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 4,32 euros por acción.

En concreto, el acreedor es Tempore Holdings SCSp, accionista mayoritario de la Sociedad. Es una compañía inscrita en el registro mercantil de Luxemburgo (*Luxembourg Trade and Companies Register*) bajo el número B235427, con domicilio social 5C, rue Eugene Ruppert, L 2453 Luxemburgo, N.I.F. en su país de origen 2019 5804 754 y N.I.F. español N0187137E. Asimismo, el préstamo susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital deriva del contrato "*Interest Bearing Loan Agreement*" de 28 de noviembre de 2023 entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp. El importe capitalizable asciende a 6.691.128,22 euros (6.259.000 euros de principal y 432.128,22 euros de intereses), que se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de lo indicado en el último párrafo del apartado 4.7 anterior. Se hace constar que los intereses del préstamo devengados entre la fecha de la convocatoria y la fecha de la celebración de la Junta General han sido satisfechos por la Sociedad a Tempore Holdings SCSp.

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

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp con fecha 4 de abril de 2024, al amparo de lo dispuesto en el "*Interest Bearing Loan Agreement*". El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton, S.L.P., el cual se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

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

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

Se solicitará la preceptiva certificación a emitir por el auditor de cuentas de la Sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital. A estos efectos, se indica que el auditor de cuentas de la Sociedad es Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana nº 81, piso 11, 28046, con N.I.F. número B-08.914.830.

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

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

**6. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

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

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

**7. PROPUESTA DE ACUERDO**

En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General Extraordinaria de accionistas la propuesta que a continuación se indica:

**"1. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE NOMINAL DE 1.548.872,00 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 1.548.872 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL DE CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN POR ACCIÓN DE 3,32 EUROS Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.**

**1.1 AUMENTO DE CAPITAL**

*Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 32.155.167,00 euros, hasta la cifra de 33.704.039,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 1.548.872,00*

euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 5.142.255,04 euros, es decir, una prima de emisión de 3,32 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 4,32 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 6.691.127,04 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

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

## **1.2 SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS**

Las Acciones Nuevas serán suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 4,32 euros por acción.

En concreto, el socio acreedor es Tempore Holdings SCSp, inscrita en el registro mercantil de Luxemburgo (Luxembourg Trade and Companies Register) bajo el número B235427, con domicilio social 5C, rue Eugene Ruppert, L 2453 Luxemburgo, N.I.F en su país de origen 2019 5804 754 y N.I.F español N0187137E. Asimismo, el préstamo susceptible de compensación en la suscripción del Aumento de Capital deriva del contrato “Interest Bearing Loan Agreement” de 28 de noviembre de 2023 entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp. El importe capitalizable asciende a 6.691.128,22 euros (6.259.000 euros de principal y 432.128,22 euros de intereses), que se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta y sin perjuicio de que, tal y como se expone en el apartado 1.7 siguiente, habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero. Se hace constar, asimismo, que los intereses del préstamo devengados entre la fecha de la convocatoria y la fecha de la celebración de la Junta General han sido satisfechos por la Sociedad a Tempore Holdings SCSp.

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

El crédito, en el importe que su titular acuerde destinar en la suscripción, cumple con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dado que ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp con fecha 4 de abril de 2024, al amparo de lo

*dispuesto en el "Interest Bearing Loan Agreement". El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado por la certificación expedida como informe especial con ocasión de la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton, S.L.P., el cual se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.*

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

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

### **1.3 INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

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

### **1.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

### **1.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS**

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

### **1.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

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

### **1.7 EJECUCIÓN DEL AUMENTO**

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

*En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de*



*acciones a emitir, todo ello en función del crédito efectivamente capitalizado las aportaciones dinerarias realizadas y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.*

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

### **1.8 MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

*Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.”*

En atención a lo expuesto, se solicita de los accionistas la aprobación de la propuesta que se formula.

Madrid, 4 de abril de 2024



---

**D. Juan Velayos Luis**  
Presidente del Consejo de  
Administración



---

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero

---

**Dña. María Terzini**  
Consejera

---

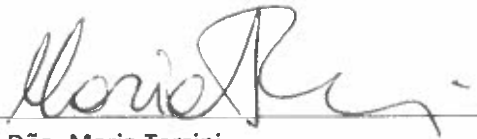
**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero

---

**D. Matthew Coleman**  
Consejero

---

**D. Juan Velayos Lluís**  
Presidente del Consejo de  
Administración



---

**Dña. María Terzini**  
Consejera

---

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero

---

**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero

---

**D. Matthew Coleman**  
Consejero

---

**D. Juan Velayos Luis**  
Presidente del Consejo de  
Administración

---

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero

---

**Dña. Maria Terzini**  
Consejera

---



**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero

---

**D. Matthew Coleman**  
Consejero

**D. Juan Velayos Lluís**  
Presidente del Consejo de  
Administración

**D. Enrique Nieto Brackelmanns**  
Secretario no consejero

---

**Dña. María Terzini**  
Consejera

---

**D. Rafael Valderrábano**  
Consejero



---

**D. Matthew Coleman**  
Consejero