

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

1. OBJETO DEL INFORME

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

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”).

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

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

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

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

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

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

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

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

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

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

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Rapidez de ejecución

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

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

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

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

- Menor exposición al riesgo de mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En Madrid, a 22 de abril de 2021

* * *

Anexo I
PROPIUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

SEXTO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR UN IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE 40.000.000 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 40.000.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

1. Aumento de capital social

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

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

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

2. Tipo de emisión

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

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

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

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

3. Plazo máximo de ejecución

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

4. Destinatarios

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

5. Exclusión del derecho de suscripción preferente

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

6. Tipo de emisión

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

7. Desembolso de las nuevas acciones

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

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

8. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

9. Derechos de las nuevas acciones

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

10. Suscripción incompleta

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

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

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

12. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

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

13. Delegación de facultades

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

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

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

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

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