



AC RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES RELATIVO A LAS REDUCCIONES DE CAPITAL PROPUESTAS BAJO LOS PUNTOS 1º, 2º Y 3º DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 4 DE NOVIEMBRE DE 2025 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL 5 DE NOVIEMBRE EN SEGUNDA CONVOCATORIA

1.- INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración de AC RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante la **“Sociedad”**) ha acordado la convocatoria de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad para su celebración, en primera convocatoria, el próximo día 4 de noviembre de 2025 y, en segunda convocatoria, el día 5 de noviembre de 2025 (en adelante la **“Junta General”**).

En el orden del día la Junta General se incluye, como puntos primero a tercero del orden del día, los siguientes asuntos:

***“Primero.-** Reducción de capital por un total de 1.194.912,96.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,04.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.*

***Segundo.-** Reducción de capital por un total de 1.194.912,96.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,04.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.*

***Tercero.-** Reducción de capital por un total de 1.194.912,96.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,04.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.”*

El presente informe se emite de conformidad y a los efectos de lo dispuesto en los artículos 286 y 318 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

El presente informe estará a disposición de los accionistas de la Sociedad con ocasión de la convocatoria de la Junta General, que será la que decida sobre la reducción de capital.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Dado que el periodo de inversión de la Sociedad ha finalizado, y con el objeto de facilitar la devolución de aportaciones a los accionistas, el Consejo de Administración considera conveniente que la Junta General adopte los acuerdos a que se refiere el presente informe,

con el objeto de que, dentro del plazo para la ejecución de los acuerdos, se pueda proceder, una vez cumplidos los trámites legales necesarios para su ejecución y en función de la evolución del proceso de desinversión, a la devolución de aportaciones y consecuente reducción de capital mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones de la Sociedad en circulación.

3.- PROPUESTA DE ACUERDO DE REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el texto íntegro de la propuesta de acuerdos de reducción de capital, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que se someterán a la aprobación de la Junta General bajo los puntos primero a tercero del orden del día es el siguiente:

3.1.- Propuesta de acuerdo bajo el punto 1º del orden del día

“Primero.- Reducción de capital por un total de 1.194.912,96.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,04.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

Reducir el capital de la Sociedad en la cifra de 1.194.912,96.-€, con la finalidad de devolución de aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,04.-€. Las condiciones de la reducción de capital social son las siguientes:

- a) Capital social: 25.093.172,16.-€.
- b) Número de acciones y valor nominal: 29.872.824, pertenecientes a una única clase con un valor nominal de 0,84.-€ por acción.
- c) Importe en que se reduce el valor nominal de las acciones y nuevo valor nominal: el nominal de todas las acciones se reduce en un importe de 0,04.-€, quedando en consecuencia el capital representado por 29.872.824 acciones de 0,80.-€ de valor nominal.
- d) Importe de la reducción: 1.194.912,96.-€ (resultado de multiplicar 29.872.824 acciones por los 0,04.-€ en que se reduce el valor nominal de las acciones).
- e) Nuevo capital social: 23.898.259,20.-€ representado por 29.872.824 acciones de 0,80.-€ de valor nominal cada una de ellas.
- f) Finalidad de la reducción y suma que ha de abonarse a los accionistas: devolución de aportaciones a los accionistas que, en consecuencia, tendrán derecho a percibir un importe bruto de 0,04.-€ por cada acción de la que sean titulares en la fecha de ejecución del acuerdo.
- g) Procedimiento de la reducción de capital: reducción del valor nominal de todas las acciones en que se divide el capital social.

- h) Plazo de ejecución: el presente acuerdo deberá ejecutarse una vez finalizado el plazo de oposición de acreedores conforme al artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital y en todo caso en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.
- i) Derecho de oposición de acreedores: de conformidad con lo dispuesto por el artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los acreedores cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital.
- j) Publicación del acuerdo de reducción: conforme al artículo 319 de la vigente Ley de Sociedades de Capital el acuerdo de reducción se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad.

Como consecuencia del presente acuerdo, y una vez ejecutada la reducción de capital, se modifica el artículo 5º de los estatutos sociales que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 5º.- Capital social. Acciones.

El capital social es de VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (23.898.259,20.-€), representado por 29.872.824 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, nominativas, de OCHENTA CÉNTIMOS (0,80.-€) de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.”

Dado que la reducción de capital está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de operaciones societarias, al tipo del 1% sobre el valor de la devolución de aportaciones a los accionistas, se retendrá un total de 0,0004.-€ por acción, quedando un importe neto a devolver a los accionistas de 0,0396.-€ por acción. El importe retenido por concepto de ITPyAJD en su modalidad de operaciones societarias será ingresado por la Sociedad por cuenta de los accionistas ante la autoridad fiscal competente. En consecuencia, la cantidad neta de 0,0396.-€ por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los procedimientos indicados por Portfolios Stock Exchange (“PSE”) y Euroclear France SA (“Euroclear”).

Se acuerda facultar solidariamente al Consejo de Administración, a su Presidente, Secretario, Vicesecretario no consejero, y todos los miembros del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, solidariamente procedan a la ejecución del presente acuerdo y lleven a cabo cuantos actos o trámites sean

necesarios para su plena eficacia, incluyendo a título meramente enunciativo y sin limitación, las siguientes facultades:

- a) determinar la fecha en la que deba ejecutarse el presente acuerdo, una vez transcurrido el plazo de oposición de acreedores y siempre dentro del plazo máximo de ejecución previsto;*
- b) fijar las condiciones de la reducción de capital en todo lo que no esté expresamente previsto en el presente acuerdo;*
- c) en su caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, atribuir los derechos económicos correspondientes a las acciones propias ostentadas por la Sociedad al resto de acciones de forma proporcional, ajustando en consecuencia el importe a percibir por cada acción;*
- d) llevar a cabo cuantos trámites y actos sean necesarios para la publicación del presente acuerdo y en general para su ejecución, pudiendo llevar a cabo cuantos trámites sean necesarios para el efectivo pago a los accionistas del importe que les corresponda conforme al acuerdo adoptado;*
- e) llevar a cabo cuantos trámites, actuaciones, declaraciones o gestiones sean necesarias ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, PSE, la Agencia Nacional de Codificación de Valores, Euroclear, el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo, entidad, registro público o privado, español o extranjero, en relación con el presente acuerdo;*
- f) declarar el transcurso del plazo de oposición de acreedores sin oposición de acreedores o, en su caso, que se han garantizado los créditos de aquellos acreedores que se hubieran ejercitado su derecho de oposición conforme a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital;*
- g) efectuar la retención prevista en el acuerdo en cuanto a las cantidades a devolver a los accionistas en concepto de ITPyAJD en la modalidad de operaciones societarias;*
- h) comparecer ante Notario a los efectos de elevar a público el presente acuerdo, declarar la reducción ejecutada y realizar cuantos trámites sean necesarios para su plena eficacia e inscripción, incluyendo facultades de subsanación, complemento y aclaración, hasta lograr la efectiva inscripción del acuerdo en el Registro Mercantil competente.”*

3.2.- Propuesta de acuerdo bajo el punto 2º del orden del día

“Segundo.- Reducción de capital por un total de 1.194.912,96.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,04.-€ del

valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

Reducir el capital de la Sociedad en la cifra de 1.194.912,96.-€, con la finalidad de devolución de aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,04.-€. Las condiciones de la reducción de capital social son las siguientes:

- a) Capital social: 23.898.259,20.-€.
- b) Número de acciones y valor nominal: 29.872.824, pertenecientes a una única clase con un valor nominal de 0,80.-€ por acción.
- c) Importe en que se reduce el valor nominal de las acciones y nuevo valor nominal: el nominal de todas las acciones se reduce en un importe de 0,04.-€, quedando en consecuencia el capital representado por 29.872.824 acciones de 0,76.-€ de valor nominal.
- d) Importe de la reducción: 1.194.912,96.-€ (resultado de multiplicar 29.872.824 acciones por los 0,04.-€ en que se reduce el valor nominal de las acciones).
- e) Nuevo capital social: 22.703.346,24.-€ representado por 29.872.824 acciones de 0,76.-€ de valor nominal cada una de ellas.
- f) Finalidad de la reducción y suma que ha de abonarse a los accionistas: devolución de aportaciones a los accionistas que, en consecuencia, tendrán derecho a percibir un importe bruto de 0,04.-€ por cada acción de la que sean titulares en la fecha de ejecución del acuerdo.
- g) Procedimiento de la reducción de capital: reducción del valor nominal de todas las acciones en que se divide el capital social.
- h) Plazo de ejecución: el presente acuerdo deberá ejecutarse una finalizado el plazo de oposición de acreedores conforme al artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital y en todo caso en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.
- i) Derecho de oposición de acreedores: de conformidad con lo dispuesto por el artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los acreedores cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital.
- j) Publicación del acuerdo de reducción: conforme al artículo 319 de la vigente Ley de Sociedades de Capital el acuerdo de reducción se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad.

Como consecuencia del presente acuerdo, y una vez ejecutada la reducción de capital, se modifica el artículo 5º de los estatutos sociales que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 5º.- Capital social. Acciones.

El capital social es de VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (22.703.346,24.-€), representado por 29.872.824 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, nominativas, de SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (0,76.-€) de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.”

Dado que la reducción de capital está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de operaciones societarias, al tipo del 1% sobre el valor de la devolución de aportaciones a los accionistas, se retendrá un total de 0,0004.-€ por acción, quedando un importe neto a devolver a los accionistas de 0,0396.-€ por acción. El importe retenido por concepto de ITPyAJD en su modalidad de operaciones societarias será ingresado por la Sociedad por cuenta de los accionistas ante la autoridad fiscal competente. En consecuencia, la cantidad neta de 0,0396.-€ por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los procedimientos indicados por Portfolios Stock Exchange (“PSE”) y Euroclear France SA (“Euroclear”).

Se acuerda facultar solidariamente al Consejo de Administración, a su Presidente, Secretario, Vicesecretario no consejero, y todos los miembros del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, solidariamente procedan a la ejecución del presente acuerdo y lleven a cabo cuantos actos o trámites sean necesarios para su plena eficacia, incluyendo a título meramente enunciativo y sin limitación, las siguientes facultades:

- a) determinar la fecha en la que deba ejecutarse el presente acuerdo, una vez transcurrido el plazo de oposición de acreedores y siempre dentro del plazo máximo de ejecución previsto;*
- b) fijar las condiciones de la reducción de capital en todo lo que no esté expresamente previsto en el presente acuerdo;*
- c) en su caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, atribuir los derechos económicos correspondientes a las acciones propias ostentadas por la Sociedad al resto de acciones de forma proporcional, ajustando en consecuencia el importe a percibir por cada acción;*
- d) llevar a cabo cuantos trámites y actos sean necesarios para la publicación del presente acuerdo y en general para su ejecución,*

pudiendo llevar a cabo cuantos trámites sean necesarios para el efectivo pago a los accionistas del importe que les corresponda conforme al acuerdo adoptado;

- e) llevar a cabo cuantos trámites, actuaciones, declaraciones o gestiones sean necesarias ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, PSE, la Agencia Nacional de Codificación de Valores, Euroclear, el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo, entidad, registro público o privado, español o extranjero, en relación con el presente acuerdo;*
- f) declarar el transcurso del plazo de oposición de acreedores sin oposición de acreedores o, en su caso, que se han garantizado los créditos de aquellos acreedores que se hubieran ejercitado su derecho de oposición conforme a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital;*
- g) efectuar la retención prevista en el acuerdo en cuanto a las cantidades a devolver a los accionistas en concepto de ITPyAJD en la modalidad de operaciones societarias;*
- h) comparecer ante Notario a los efectos de elevar a público el presente acuerdo, declarar la reducción ejecutada y realizar cuantos trámites sean necesarios para su plena eficacia e inscripción, incluyendo facultades de subsanación, complemento y aclaración, hasta lograr la efectiva inscripción del acuerdo en el Registro Mercantil competente.”*

3.3.- Propuesta de acuerdo bajo el punto 3º del orden del día

“Tercero.- Reducción de capital por un total de 1.194.912,96.-€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,04.-€ del valor nominal de las acciones en circulación, y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

Reducir el capital de la Sociedad en la cifra de 1.194.912,96.-€, con la finalidad de devolución de aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,04.-€. Las condiciones de la reducción de capital social son las siguientes:

- a) Capital social: 22.703.346,24.-€.*
- b) Número de acciones y valor nominal: 29.872.824, pertenecientes a una única clase con un valor nominal de 0,76.-€ por acción.*
- c) Importe en que se reduce el valor nominal de las acciones y nuevo valor nominal: el nominal de todas las acciones se reduce en un importe de 0,04.-€, quedando en consecuencia el capital representado por 29.872.824 acciones de 0,72.-€ de valor nominal.*

- d) Importe de la reducción: 1.194.912,96.-€ (resultado de multiplicar 29.872.824 acciones por los 0,04.-€ en que se reduce el valor nominal de las acciones).
- e) Nuevo capital social: 21.508.433,28.-€ representado por 29.872.824 acciones de 0,72.-€ de valor nominal cada una de ellas.
- f) Finalidad de la reducción y suma que ha de abonarse a los accionistas: devolución de aportaciones a los accionistas que, en consecuencia, tendrán derecho a percibir un importe bruto de 0,04.-€ por cada acción de la que sean titulares en la fecha de ejecución del acuerdo.
- g) Procedimiento de la reducción de capital: reducción del valor nominal de todas las acciones en que se divide el capital social.
- h) Plazo de ejecución: el presente acuerdo deberá ejecutarse una vez finalizado el plazo de oposición de acreedores conforme al artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital y en todo caso en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.
- i) Derecho de oposición de acreedores: de conformidad con lo dispuesto por el artículo 334 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, los acreedores cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital.
- j) Publicación del acuerdo de reducción: conforme al artículo 319 de la vigente Ley de Sociedades de Capital el acuerdo de reducción se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad.

Como consecuencia del presente acuerdo, y una vez ejecutada la reducción de capital, se modifica el artículo 5º de los estatutos sociales que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 5º.- Capital social. Acciones.

El capital social es de VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (21.508.433,28.-€), representado por 29.872.824 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, nominativas, de SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (0,72.-€) de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.”

Dado que la reducción de capital está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de operaciones societarias, al tipo del 1% sobre el valor de la devolución de aportaciones a los

accionistas, se retendrá un total de 0,0004.-€ por acción, quedando un importe neto a devolver a los accionistas de 0,0396.-€ por acción. El importe retenido por concepto de ITPyAJD en su modalidad de operaciones societarias será ingresado por la Sociedad por cuenta de los accionistas ante la autoridad fiscal competente. En consecuencia, la cantidad neta de 0,0396.-€ por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los procedimientos indicados por Portfolios Stock Exchange (“PSE”) y Euroclear France SA (“Euroclear”).

Se acuerda facultar solidariamente al Consejo de Administración, a su Presidente, Secretario, Vicesecretario no consejero, y todos los miembros del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, solidariamente procedan a la ejecución del presente acuerdo y lleven a cabo cuantos actos o trámites sean necesarios para su plena eficacia, incluyendo a título meramente enunciativo y sin limitación, las siguientes facultades:

- a) determinar la fecha en la que deba ejecutarse el presente acuerdo, una vez transcurrido el plazo de oposición de acreedores y siempre dentro del plazo máximo de ejecución previsto;*
- b) fijar las condiciones de la reducción de capital en todo lo que no esté expresamente previsto en el presente acuerdo;*
- c) en su caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, atribuir los derechos económicos correspondientes a las acciones propias ostentadas por la Sociedad al resto de acciones de forma proporcional, ajustando en consecuencia el importe a percibir por cada acción;*
- d) llevar a cabo cuantos trámites y actos sean necesarios para la publicación del presente acuerdo y en general para su ejecución, pudiendo llevar a cabo cuantos trámites sean necesarios para el efectivo pago a los accionistas del importe que les corresponda conforme al acuerdo adoptado;*
- e) llevar a cabo cuantos trámites, actuaciones, declaraciones o gestiones sean necesarias ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, PSE, la Agencia Nacional de Codificación de Valores, Euroclear, el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo, entidad, registro público o privado, español o extranjero, en relación con el presente acuerdo;*
- f) declarar el transcurso del plazo de oposición de acreedores sin oposición de acreedores o, en su caso, que se han garantizado los créditos de aquellos acreedores que se hubieran ejercitado su derecho de oposición conforme a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Capital;*

- g) efectuar la retención prevista en el acuerdo en cuanto a las cantidades a devolver a los accionistas en concepto de ITPyAJD en la modalidad de operaciones societarias;*
- h) comparecer ante Notario a los efectos de elevar a público el presente acuerdo, declarar la reducción ejecutada y realizar cuantos trámites sean necesarios para su plena eficacia e inscripción, incluyendo facultades de subsanación, complemento y aclaración, hasta lograr la efectiva inscripción del acuerdo en el Registro Mercantil competente.”*