

Madrid, 14 de junio de 2024

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “Castellana”, la “Sociedad” o la “Compañía”), 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 MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el pasado 11 de junio de 2024, acordó convocar a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad para celebrarse en primera convocatoria en el domicilio social (Glorieta de Rubén Darío, 3, C.P.28010, Madrid), a las 10:00 horas del día 17 de julio de 2024 y, en caso de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria el 18 de julio de 2024 en el mismo lugar y a la misma hora.

Se adjunta el anuncio de la convocatoria y los acuerdos a adoptar que han sido publicados en esta misma fecha en la página web de la Sociedad.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

Alfonso Brunet
Consejero delegado
Castellana Properties SOCIMI, S.A.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Por acuerdo del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), se convoca a los señores accionistas a la Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria que se celebrará en Madrid, en el domicilio social (Glorieta de Rubén Darío 3, 1ª planta derecha, C.P. 28010), el miércoles 17 de julio de 2024, a las 10.00 horas, en primera convocatoria, o, en su caso, el jueves 18 de julio de 2024, a las 10.00 horas en el mismo lugar, en segunda convocatoria, para deliberar y resolver sobre los puntos comprendidos en el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- PRIMERO. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024.
- SEGUNDO. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales del grupo consolidado y del informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024.
- TERCERO. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024.
- CUARTO. Aplicación del resultado.
- QUINTO. Reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.
- SEXTO. Ampliación de capital de la Sociedad por compensación de créditos, y consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.
- SÉPTIMO. Ruegos y preguntas.
- OCTAVO. Delegación de facultades.
- NOVENO. Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la reunión.

Derecho de información: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 272 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a partir de la publicación de la presente convocatoria, los señores accionistas podrán obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, (i) las cuentas anuales e informes de gestión individuales de la Sociedad y consolidados con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de marzo de 2024, (ii) los informes emitidos por el auditor de cuentas respecto a las cuentas anuales e informes de gestión individuales de la Sociedad y consolidados con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2024, (iii) el informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital por compensación de créditos junto con el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta por el Consejo de Administración, dando nueva redacción al artículo 6 de los Estatutos Sociales, y (iv) la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditando que los datos ofrecidos por el Consejo de Administración sobre los créditos a compensar concuerdan con la contabilidad social. Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar igualmente en la página web corporativa de la Sociedad (www.castellanaproperties.es).

Derecho de asistencia y de representación: Tendrán derecho a asistir a la Junta todos los accionistas que figuren como tales en el correspondiente Registro Contable de anotaciones en cuenta (Iberclear) con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la correspondiente tarjeta de asistencia expedida por las entidades adheridas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), o por la propia Sociedad previa acreditación de la titularidad o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número de las acciones de su titularidad, así como el

número de votos que puede emitir. Los accionistas que no asistan personalmente a la Junta General podrán hacerse representar en la misma por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los estatutos sociales y por la Ley de Sociedades de Capital.

Nota: Para evitar molestias a los señores accionistas, se hace constar que se prevé que la Junta se celebre en primera convocatoria, esto es, el miércoles 17 de julio de 2024, a las 10.00 horas.

En Madrid, a 14 de junio de 2024.

El Secretario del Consejo de Administración

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General aprobar las cuentas anuales individuales (compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024, conforme fueron formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del día 22 de mayo de 2024.

Se hace constar que las cuentas anuales individuales aprobadas han sido verificadas por el auditor de cuentas de la Sociedad.

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales del grupo consolidado y del informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General aprobar las cuentas anuales del grupo consolidadas (compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión consolidado de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024, conforme fueron formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del día 22 de mayo de 2024.

Se hace constar que las cuentas anuales consolidadas aprobadas han sido verificadas por los auditores de cuentas de la Sociedad.

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General aprobar sin reservas la gestión de la Sociedad desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio social finalizado el 31 de marzo de 2024.

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA

Aplicación de resultado.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General aprobar, conforme a la propuesta del Consejo de Administración, la siguiente aplicación del resultado:

A reserva legal:	848.000 Euros
A dividendo:	7.632.000 Euros
Total:	8.840.000 Euros

Se deja constancia que, de la cantidad correspondiente a dividendo arriba mencionada, esto es, 7.632.000 euros, ha sido ya repartida como dividendo a cuenta mediante acuerdos del Consejo de Administración de 14 de noviembre de 2023 y 21 de mayo de 2024 en las cantidades de 5.000.000 euros y 2.632.000 euros, respectivamente, por lo que, de aprobarse la propuesta de aplicación de resultado anterior, no procede reparto adicional en esta Junta General.

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA

Reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.

Propuesta de acuerdo

Se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene la obligación de someter las cuentas anuales así como las cuentas de su grupo consolidado a verificación por auditores de cuentas. En consecuencia, a propuesta del Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Auditoría y Riesgos de la Sociedad, se propone reelegir a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado para la verificación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de marzo 2025, respetando lo dispuesto en el artículo 264 de la Ley de Sociedades de Capital.

A efectos de cumplir con lo establecido en el artículo 153.1 del Reglamento del Registro Mercantil, se hacen constar a continuación los datos de identificación de la persona jurídica designada como auditor de cuentas:

- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con domicilio social en Paseo de la Castellana 259 B, C.P. 28046, Madrid y con N.I.F. B-79031290, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M-63988, folio 223 y tomo 3805 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0242.

Asimismo, se propone facultar al consejero delegado, D. Alfonso Brunet Morales-Arce, con expresa facultad de sustitución, para que pueda negociar y celebrar el correspondiente contrato de prestación de servicios con la firma de auditoría nombrada, en los términos y condiciones que considere más favorables para la sociedad y por el plazo expresado.

PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")

PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA

Ampliación de capital de la Sociedad por compensación de créditos, así como la consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General aprobar el aumento de capital por compensación de créditos en la cifra de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCO EUROS (14.264.705€), mediante la emisión de 14.264.705 nuevas acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y con idénticos derechos que las actualmente en circulación.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión global de OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS (82.735.295 €), lo que supone una prima de emisión de 82.735.295/14.264.705 euros, esto es, aproximadamente 5,8 euros por acción.

La totalidad de las acciones emitidas serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 4th Floor, 11 Ninth Street, Houghton Estate, Johannesburg, 2198, Sudáfrica, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H.

El contravalor del aumento de capital consiste en la compensación de los derechos de crédito que Vukile Property Fund Limited ostenta frente a la Sociedad en virtud de:

1. El préstamo suscrito el 15 de noviembre de 2023 (modificado el 15 de marzo de 2024 y el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 17.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad;
2. El préstamo suscrito el 15 de marzo de 2024 (modificado el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 20.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad; y
3. El préstamo suscrito el 4 de junio de 2024 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 60.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad.

El saldo total de los préstamos, esto es, 97.000.000 euros, ha sido declarado en su totalidad de mutuo acuerdo líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados de los préstamos han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

De esta forma, en adelante, el capital social de la Sociedad pasará a ser de CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS (115.416.704 €), dividido en 115.416.704 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y teniendo en cuenta que el aumento de capital se realiza por compensación de créditos, no existe derecho de suscripción preferente. Se hace constar a los efectos legales oportunos que las acciones representativas del capital social existente con anterioridad a la presente ampliación se encuentran íntegramente desembolsadas.

La presente ampliación de capital ha sido objeto del informe de los administradores a que se refiere el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital y de la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a que se refiere el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital. Ambos documentos han estado a disposición de los accionistas con carácter previo a la votación de este acuerdo (en particular, desde el momento de la convocatoria de la presente Junta).

Los accionistas reconocen haber examinado el informe de administradores (que describe la naturaleza y características de los derechos de crédito a compensar, la identidad del aportante, el número de acciones que han de emitirse y entregarse a cambio y la cuantía del aumento de capital y en el que expresamente se hace constar la concordancia de los datos relativos a los créditos descritos con la contabilidad social) así como la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad (que acredita que resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar) y declaran estar conformes con dichos documentos.

El informe de los administradores y la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad anteriormente referidos se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital. Una vez completado el procedimiento administrativo oportuno las nuevas acciones emitidas cotizarán en BME Growth.

Como consecuencia de lo anterior, se propone modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales que, con derogación expresa de su anterior texto, pasaría a tener la siguiente redacción:

"Artículo 6.- Capital social.

El capital social es de 115.416.704 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 115.416.704 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA

Ruegos y preguntas.

[Las que se susciten.]

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("SOCIEDAD")**

PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA

Delegación de facultades.

Propuesta de acuerdo

Se propone a la Junta General facultar de forma tan amplia y bastante como en derecho sea necesario a los miembros del Consejo de Administración y al Secretario y la Vicesecretaria no consejera para que, cualquiera de ellos de forma indistinta y solidaria, esto es con su sola firma, pueda realizar los actos y otorgar los documentos públicos y privados que resulten pertinentes, incluidas las escrituras de protocolización de acuerdos sociales, a fin de que todos los acuerdos aquí adoptados produzcan todos los efectos legales oportunos y, en particular, los de depósito en el Registro Mercantil de la certificación que se emita de los acuerdos de aprobación de las cuentas anuales y la inscripción del nombramiento de auditor y ampliación de capital, adjuntando los documentos que legalmente sean exigibles y quedando igualmente facultados para solicitar la inscripción parcial de la documentación que en su día se otorgue.

Se propone igualmente acordar que, si al ser presentados a inscripción o depósito los documentos y escrituras que en su día se otorguen, el Registrador Mercantil apreciara errores, defectos u omisiones que impidiesen de forma total o parcial la inscripción, puedan otorgar cuantos documentos públicos o privados fueren precisos o pertinentes para su aclaración, subsanación, corrección o rectificación a fin de lograr la definitiva inscripción o depósito en el Registro Mercantil.



Castellana 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 Castellana 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 en 14.264.705 euros junto con una prima de emisión de 82.735.295 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 11 de junio de 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 los administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Castellana Properties Socimi, S.A., los cuales, 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.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

12 de junio de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/10277

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A." SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") compuesto por D. Laurence Gary Rapp, D. Nigel George Payne, D. Laurence Richard Cohen, D. Michael John Potts, Dña. Lucy Charlotte Lilley, D. Jorge Morán Sánchez, D. Guillermo Massó López, D. Alfonso Brunet Morales-Arce y Dña. Debora Santamaría Serrano, para justificar la propuesta relativa al aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que se someterá a la consideración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**").

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración redacta y aprueba este informe al objeto de exponer y justificar la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos y correspondiente modificación estatutaria que se propone, incluyendo igualmente las propuestas de acuerdos y el texto íntegro de la modificación estatutaria.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

2.1 Descripción del aumento de capital

Se propone a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCO EUROS (14.264.705 €), siendo el importe efectivo NOVENTA Y SIETE MILLONES DE EUROS (97.000.000 €), lo que supone una prima de emisión global de OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS (82.735.295 €). Dicho aumento se efectuaría mediante la emisión de 14.264.705 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes y con una prima de emisión individual de 82.735.295/14.264.705 euros, esto es, aproximadamente 5,8 euros por acción.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un precio de cotización a día 31 de mayo de 2024 de 6,40 € por acción y un precio máximo por acción de 6,50 € en los últimos seis meses, la valoración descrita en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el precio de cotización no recoge, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociadas, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un precio de cotización en el momento de salida al BME Growth de 6 € por acción, la cotización ha subido hasta el precio actual de 6,40 € por acción como consecuencia de la compra, en distintas fechas y por distintos precios, de un porcentaje muy reducido del total del capital social de la Sociedad. Estas compras, por el funcionamiento de BME Growth y dada la poca liquidez de las acciones, tienen un impacto en el valor de cotización que no se corresponde con la evolución del verdadero valor de mercado de la misma, mucho más cercano al valor tomado como relevante a efectos del presente aumento de capital, tal y como se explica a continuación. Por tanto, por consistencia con las ampliaciones de capital anteriormente aprobadas por la Sociedad, e incluso con la valoración dada por las partes a aquellas operaciones realizadas tanto OTC como por bloques en operaciones anteriores, se considera que el valor de las acciones de la Sociedad debe vincularse al EPRA NTA de la Sociedad.

En consecuencia, el Consejo de Administración entiende que no es aconsejable atender sólo al precio de cotización actual de la acción como indicador del precio de las mismas. Se

considera que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir tomar el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o EPRA NTA de la Sociedad. En este sentido, de la información facilitada al Consejo de Administración, se desprende que el EPRA NTA por acción a 31 de marzo de 2024 era de 6,80 € por acción.

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el EPRA NTA por acción que asciende a 6,80 € por acción, lo que implica una prima de emisión de aproximadamente 5,80 euros por acción. A los efectos legales oportunos, se deja constancia de que las acciones representativas del capital social existente hasta la fecha se encuentran íntegramente desembolsadas.

De esta forma, mediante el aumento propuesto, el capital social de la Sociedad pasaría a ser de CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS (115.416.704 €), dividido en 115.416.704 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

2.2 **Suscripción de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones que se emitirían serían suscritas íntegramente por el accionista Vukile Property Fund Limited, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en 104 Oxford Rd, Houghton Estate, Johannesburgo 2198, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H ("**Vukile**").

2.3 **Informe sobre los créditos a compensar**

El crédito cuya compensación constituiría el contravalor del aumento de capital propuesto, resulta de:

- (a) El préstamo suscrito el 15 de noviembre de 2023 (modificado el 15 de marzo de 2024 y el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 17.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad;
- (b) El préstamo suscrito el 15 de marzo de 2024 (modificado el 4 de junio de 2024) entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 20.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad; y
- (c) El préstamo suscrito el 4 de junio de 2024 entre Vukile, como prestamista, y la Sociedad, como prestataria, por un importe de 60.000.000€ y con vencimiento el día 10 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad pudiese afrontar distintas necesidades de tesorería, entre otras, la financiación de determinadas adquisiciones y actividades de la Sociedad.

El saldo total de los préstamos, esto es, 97.000.000 €, han sido declarados en su totalidad de mutuo acuerdo, líquido, vencido y exigible. Se hace constar que los intereses devengados del préstamo han sido satisfechos por la Sociedad a Vukile.

Asimismo, al tratarse de un aumento de capital que se realizaría por compensación de créditos, no existiría derecho de suscripción preferente en favor de los restantes accionistas.

Las nuevas acciones que se emitirían en contraprestación a la compensación del crédito estarían representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable

corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

2.4 **Correspondencia con la contabilidad**

Se hace constar expresamente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la concordancia de los datos relativos a los créditos antes descritos con la contabilidad social.

3. **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El aumento de capital que se propone llevar a cabo mediante compensación de créditos se estima conveniente para la Sociedad puesto que supone cancelar, en su mayor parte, el pasivo derivado de la financiación prestada por el socio Vukile para la inversión en la sociedad anteriormente citada, reduciendo, asimismo, las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad y con una inmediata mejora de la situación de tesorería y liquidez, al eliminar la obligación de devolución de dichos préstamos y aumentar, al mismo tiempo, su solvencia. Además, de esta manera la Sociedad reduciría su pasivo y fortalecería sus fondos propios a los efectos de mejorar la relación entre deuda y capital social, de forma que la estructura de fondos propios fuese más sólida.

4. **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Como consecuencia del aumento de capital anteriormente descrito y una vez quede, en su caso, formalizado el mismo se propone la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad de manera que quede redactado en los siguientes términos:

"Artículo 6.- Capital social.

El capital social es de 115.416.704 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 115.416.704 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de UN EURO de valor nominal cada una de ellas."

En Madrid, a 11 de junio de 2024.