

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.” EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 3º, 4º Y 6º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 14 DE DICIEMBRE DE 2020 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 EN SEGUNDA CONVOCATORIA

En Madrid a 28 de octubre de 2020

1.- INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) en su reunión de fecha 28 de octubre de 2020 ha acordado la convocatoria de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad para su celebración, en primera convocatoria, el próximo día 14 de diciembre de 2020 y, en segunda convocatoria, el día 15 de diciembre de 2020 (en adelante la “Junta General”).

En el orden del día la Junta General se incluyen, como puntos tercero y cuarto del orden del día, los siguientes asuntos:

- “Tercero.- Modificación del artículo 23 de los estatutos sociales.*
- Cuarto.- Incorporación en los estatutos sociales de un nuevo artículo 20 bis relativo a las comisiones en el seno del Consejo de Administración.*
- Sexto.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años.”*

El presente informe se emite de conformidad y a los efectos de lo dispuesto en los artículos 286 y 297.1.a) 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 el Aumento de Capital.

2.- INFORME RELATIVO AL PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA.

2.1.- Justificación de la propuesta.

El Consejo actualmente está formado por profesionales de gran prestigio y está prevista la incorporación, en la misma Junta General a la que se somete la aprobación de esta medida, de nuevos consejeros independientes y dominicales, todos ellos también de reconocido prestigio y trayectoria profesional, así como el establecimiento de comisiones en el seno del Consejo de Administración, lo que va a requerir de los consejeros una dedicación aún mayor a la gestión de la Sociedad.

La totalidad de los consejeros desempeñan una labor esencial para la Sociedad y sus accionistas, labor que hasta ahora han realizado de manera gratuita, y se considera que dada la evolución en la dimensión de la Sociedad y las expectativas a futuro de la misma, el cargo de consejero debe ser remunerado, en condiciones de mercado, y siempre bajo el control de la Junta General que, en última instancia, es el órgano que determina el régimen de retribución del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración propone por tanto a la Junta General de Accionistas la aprobación de la modificación del régimen de retribución de los administradores de la Sociedad, que actualmente es no retribuido, con el objeto de establecer una retribución para el conjunto del Consejo que consistirá en una cantidad fija, a determinar por la Junta General para cada ejercicio, con un máximo igual al 0,25% del valor neto de los activos en el ejercicio anterior, y que será distribuida por acuerdo del propio Consejo de Administración en atención a las funciones y responsabilidades que cada uno de ellos ostente en el marco del consejo y las comisiones que en su seno puedan constituirse.

2.2.- Propuesta de acuerdo.

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores, el texto íntegro de la propuesta de modificación del régimen de retribución del órgano de administración y del artículo 23 de los estatutos sociales que se someterá a la aprobación de la Junta General es el siguiente:

Tercero.- Modificación del artículo 23 de los estatutos sociales.

En base al informe del Consejo de Administración sobre la modificación estatutaria propuesta, modificar el régimen de retribución del cargo de administrador, que pasará a ser retribuido. La retribución tendrá en todo caso un límite máximo por ejercicio para el conjunto del órgano de administración (tanto en su condición de consejeros como por la eventual pertenencia a comisiones en el seno del consejo) igual al 0,25% del valor neto de los activos (Net Asset Value) de la Sociedad al cierre del ejercicio anterior.

El importe máximo de las retribuciones del conjunto de los consejeros de Almagro será fijado para cada ejercicio por la Junta General de Accionistas, si bien la retribución fijada se mantendrá vigente mientras la Junta General de Accionistas no acuerde su modificación. La distribución de la retribución entre los miembros del Consejo de Administración, ésta se llevará a cabo por acuerdo del propio Consejo de Administración, que deberá tener en consideración las

responsabilidades de cada consejero y su eventual pertenencia a comisiones en el seno del Consejo.

En consecuencia, se propone modificar el artículo 23 de los estatutos sociales que, en lo sucesivo, quedará redactado en los términos siguientes:

“Artículo 23.- Retribución de los administradores.

El cargo de administrador de la Sociedad estará retribuido.

La retribución conjunta del órgano de administración en su condición de tal consistirá en una cantidad fija determinada para cada ejercicio social por la Junta General cumpliendo los requisitos legales necesarios, cantidad que permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación por la propia Junta General. En todo caso, la retribución conjunta del órgano de administración (incluyendo las cantidades percibidas por su condición de consejeros como por el desempeño de funciones ejecutivas o la pertenencia a comisiones del consejo) no podrá exceder en cada ejercicio del 0,25% del valor neto de activos al cierre del ejercicio anterior.

La distribución de la retribución entre los miembros del Consejo de Administración se llevará a cabo por acuerdo del propio Consejo de Administración, tomando en cuenta la previa propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, así como su eventual pertenencia a comisiones en el seno del Consejo.”

3.- INFORME RELATIVO AL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA.

3.1.- Justificación de la propuesta.

La evolución y perspectivas de crecimiento de la Sociedad y la incorporación de consejeros independientes que se somete a aprobación de esta misma Junta General de Accionistas, hacen aconsejable de la creación de órganos de apoyo a los que confiar el examen y seguimiento permanente en algunas áreas de especial relevancia para el buen gobierno de la Sociedad.

En este sentido, el Consejo de Administración considera oportuno asumir las recomendaciones existentes en materia de buen gobierno corporativo y establecer estatutariamente la existencia de tres comisiones en el seno del Consejo de Administración y las funciones básicas que dichas comisiones han de tener, al margen de que sea el propio Consejo de Administración el que apruebe los correspondientes reglamentos para cada una de las comisiones. En este sentido, el Consejo de Administración considera que es conveniente la creación de una comisión de auditoría, una comisión de nombramientos y retribuciones y una comisión ejecutiva.

3.2.- Propuesta de acuerdo.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el texto íntegro de la propuesta de incorporación en los estatutos sociales de un nuevo artículo 20 bis relativo a las comisiones en el seno del Consejo de Administración es el siguiente:

Cuarto.- Incorporación en los estatutos sociales de un nuevo artículo 20 bis relativo a las comisiones en el seno del Consejo de Administración.

En base al informe del Consejo de Administración sobre la modificación estatutaria propuesta, incorporar a los estatutos sociales un nuevo artículo, con el número 20 bis, relativo a las comisiones en el seno del Consejo de Administración, y cuya redacción será la siguiente:

“Artículo 20 bis.- Comisiones del Consejo de Administración

1.- Comisión de auditoría.

El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente una comisión de auditoría, cuyo régimen de funcionamiento será el que determine el Consejo de Administración mediante la aprobación del correspondiente reglamento. Sin perjuicio de las demás funciones que le sean atribuidas en su caso por el Consejo de Administración, la comisión de auditoría tendrá, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital.

La comisión de auditoría estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha comisión. El cargo de secretario de la comisión de auditoría podrá ser desempeñado por uno de los miembros de la comisión o por el secretario del consejo de administración.

La comisión de auditoría podrá contratar expertos financieros externos e independientes remunerados bajo la aprobación del Consejo de Administración y recabar cuantos informes de terceros sean necesarios o convenientes para poder acometer las facultades que le hayan sido encomendadas.

La comisión de auditoría se reunirá cuantas veces sea convocada por acuerdo de la propia comisión o de su presidente y, al menos, cuatro veces al año para revisar la información financiera periódica que la sociedad deba remitir a las autoridades bursátiles y la información que el consejo de administración deba aprobar e incluir dentro de la documentación pública anual. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la sociedad estará obligado a asistir a las reuniones de la comisión de auditoría y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga. La comisión de auditoría también podrá requerir la asistencia del auditor externo.

La comisión de auditoría quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, la mitad de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes, presentes o representados, siendo de calidad el voto de su presidente. Los miembros de la comisión podrán delegar su representación en otro de ellos. Los acuerdos de la comisión de auditoría se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el presidente y el secretario.

2.- Comisión de nombramientos y retribuciones.

El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente una comisión de nombramientos y retribuciones, cuyo régimen de funcionamiento será el que determine el Consejo de Administración mediante la aprobación del correspondiente reglamento. Sin perjuicio de las demás funciones que le sean atribuidas en su caso por el Consejo de Administración, la comisión de nombramientos y retribuciones tendrá, como mínimo, las las competencias establecidas en el artículo 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital.

La comisión de nombramientos y retribuciones estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de nombramientos y retribuciones designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha comisión. El cargo de secretario de la comisión de nombramientos y retribuciones podrá ser desempeñado por uno de los miembros de la comisión o por el secretario del consejo de administración.

La comisión de nombramientos y retribuciones recabará cuantos informes de terceros sean necesarios o convenientes para poder acometer las facultades que le hayan sido encomendadas.

La comisión de nombramientos y retribuciones se reunirá al menos dos veces al año, y a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que su presidente convoque una reunión. En todo caso, el presidente de la comisión convocará una reunión de la comisión de nombramientos y retribuciones cuando el consejo de administración o su presidente solicite la elaboración de un informe o la adopción de una propuesta.

3.- Comisión ejecutiva.

Sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de designar uno o varios consejeros delegados, el consejo de administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente una comisión ejecutiva, a la que se encomendarán todas las facultades del Consejo excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables.

La comisión ejecutiva estará formada por un mínimo de cuatro y un máximo de seis consejeros, designados por el consejo de administración. La comisión ejecutiva deberá estar en todo caso presidida por un consejero ejecutivo.

La delegación permanente de alguna facultad del consejo de administración en la comisión ejecutiva y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

El reglamento del consejo regulará la composición, el funcionamiento y las competencias de la comisión ejecutiva.”

3.- INFORME RELATIVO AL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA.

3.1.- Justificación de la propuesta.

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General la aprobación de un acuerdo de delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que el Consejo de Administración decidan, en los términos del artículo 297.1.b) de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración considera que es conveniente disponer de las autorizaciones y delegaciones que la legislación societaria permite con el objeto de dotarle de la mayor flexibilidad para poder acordar el aumento de capital en aquellos momentos que el ritmo de inversiones lo haga necesario, y que este aumento de capital pueda llevarse a cabo con agilidad y sin necesidad de una previa convocatoria de junta general que dilataría los plazos para poder hacer efectivo el aumento de capital. Hay que tener en consideración que la delegación permite al Consejo de Administración aumentar el capital en una cifra máxima igual a la mitad del capital social en el momento de la delegación (es decir, a fecha actual el máximo sería de 19.176.327,00.-€ de aumento de capital), mediante aportaciones dinerarias y con reconocimiento, en todo caso, del derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas.

Adicionalmente, la propuesta incluye la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311.1 de la vigente Ley de Sociedades de Capital y la posibilidad de que, agotados en su caso el periodo de suscripción preferente y el adicional, el Consejo de Administración pueda ofrecer a terceros las acciones no suscritas por los accionistas.

3.2.- Propuesta de acuerdo de delegación de la facultad de aumentar el capital social

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el texto íntegro de la propuesta de delegación en los administradores de la facultad de aumentar el capital de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la Junta General es el siguiente:

“Quinto.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años.

Delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, la facultad para acordar en una o varias veces el aumento de capital social de la Sociedad. Dichas facultades se conceden al amparo de las limitaciones impuestas por el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital. En particular, tal y como dispone el referido artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que los aumentos de capital no podrán ser en ningún caso superiores a la mitad del capital social de la Sociedad a la fecha de adopción del presente acuerdo, esto es, un máximo de 19.176.327,00.-€ de valor nominal, deberán realizarse en un plazo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo, y se realizará mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como sin voto, privilegiadas o rescatables, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

Adicionalmente, el contravalor del aumento o aumentos de capital podrá asimismo consistir en la transformación de reservas de libre disposición. En este caso, el aumento o aumentos de capital se realizarán por incremento del valor nominal de las acciones existentes.

La delegación de facultades al Consejo de Administración incluye el establecimiento de los términos y condiciones de cada uno de los aumentos de capital en todo lo no previsto en el presente acuerdo. Dichos términos y condiciones contendrán, entre otras, las siguientes facultades: (i) establecer los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional que, en su caso, consideren adecuados, así como prever la suscripción incompleta de cada uno de los aumentos de capital, (ii) solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas y de los correspondientes derechos de suscripción preferente asociados a éstas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antiguamente denominado segmento de SOCIMIS del MAB) o en el Mercado Continuo, según sea el caso, y (iii) en su caso, solicitar la exclusión y nueva admisión de las acciones existentes cuyo valor nominal se haya incrementado en el citado segmento. En cualquiera de las alternativas (ii) y (iii), se cumplirá con las Circulares, Instrucciones Operativas y demás normativa de BME Growth en relación con la admisión a negociación de las acciones y de sus correspondientes derechos de suscripción preferente, permanencia y exclusión de la negociación así como, en su caso, con la normativa del mercado de valores que pueda resultar aplicable en función de las características de cada aumento de capital acordado al amparo de la presente delegación.

En atribución de las competencias otorgadas por el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, una vez acordado y ejecutado el aumento de capital correspondiente, quedará igualmente facultado para dar nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital social y las acciones.

Finalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda a su vez delegar las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.”