



INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD MICISO REAL ESTATE SOCIMI S.A. EN RELACION CON LAS PROPUESTAS DE AMPLIACION DE CAPITAL QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 4 Y 5 DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE 5 DE JUNIO DE 2023 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 6 DE JUNIO DE 2023 EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 296.1 de la Ley de Sociedades de Capital para justificar la propuesta relativa a los aumentos de capital, cuya aprobación se propone a la expresada junta general de accionistas bajo los puntos cuarto y quinto de su orden del día.

De conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores redactarán el texto íntegro de la propuesta formulada y en un informe justificando la misma.

2. JUSTIFICACION DE LAS PROPUESTAS

La Sociedad precisa incrementar los fondos propios de los que dispone con el fin de ejecutar su plan de negocio. Dichos fondos, por una parte, constituyen, en sí mismos, recursos necesarios para la adquisición de inmuebles y por otro facilitan el acceso a la financiación al robustecer la estructura financiera de su balance. Por último, el capital social de la Sociedad debe alcanzar la cifra de cinco millones de euros para cumplir con los requisitos del régimen especial al que esta acogida. Los acuerdos que propone el Consejo de Administración a la Junta General de accionistas tienen como objeto delegar en el Consejo la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social, en los términos del artículo 297.1.a) y b) LSC.

La propuesta incluye la delegación de la ejecución de la ampliación en el consejo lo que proporcionará, por una parte, la visibilidad necesaria para conciliar el importe de las inversiones concretas a materializar con el cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial en lo que a ratios de inversión se refiere, y por otra parte, una mayor agilidad y coordinación a la hora de lanzar el proceso, sin necesidad de agotar los largos plazos de convocatoria de la Junta General.

Por ello, teniendo en cuenta las razones, recién expuestas, parece aconsejable que sea el consejo quien, a la vista de las concretas oportunidades de inversión y de la situación de los mercados, maneje los tiempos de ejecución de la ampliación acordada y, en lógica, refiera las condiciones de la misma, al momento temporal de acometerlas.



3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL DEL PUNTO 4

3.1. Importe del aumento de capital.

Se propone aumentar el capital en un importe máximo de hasta 2.000.000 euros de nominal, mediante la emisión, de hasta 2.000.000 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una.

El importe final efectivo de la ampliación será el que el consejo determine que deberá constar en el anuncio que se publique para la apertura del periodo de suscripción. El aumento se efectuará con aportaciones dinerarias preservando el derecho de suscripción preferente.

3.2. Tipo de emisión e importe efectivo.

Las nuevas acciones que hayan de emitirse podrán llevar a aparejada una prima de emisión que sea determinado por Consejo de Administración en ejecución de las facultades delegadas a su favor y que sumada al valor nominal de la acción determinara el tipo efectivo de la emisión (nominal mas prima de emisión) por acción. El importe efectivo de la ampliación se corresponderá con el producto del número de acciones suscritas por el tipo efectivo.

3.3. Derecho de suscripción preferente

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente en las acciones nuevas en proporción a su participación en el capital social.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de los que traen causa según lo dispuesto en el artículo 306.2. de la LSC.

3.4. Fechas de ejecución del aumento de capital

La fecha de ejecución de la ampliación de capital se ejecutará en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo facultando al consejo de administración, al amparo de lo previsto en el artículo 297 a) de la LSC, para decidir, la fecha, el modo y manera de ejecutarla y las condiciones de la misma en todo lo no previsto en el acuerdo.

3.5. Suscripción incompleta.

Se prevé expresamente la suscripción incompleta al amparo de lo previsto en el artículo 311 de la LSC, pudiendo el Consejo declararla ejecutada por el número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

3.6. Derechos de las nuevas acciones. Solicitud de incorporación a negociación en el MAB.

Las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación descrita serán de la misma clase que las existentes, deberán estar íntegramente desembolsadas y estarán representadas mediante



anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y las entidades participantes del sistema. Se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones en BME-Growth delegando en el consejo la redacción y suscripción de los documentos, instancias y solicitudes necesarias a tal fin.

De acuerdo con lo previsto en la normativa reguladora del Mercado de valores, la sociedad registrará, en su caso, un Documento de Ampliación ajustado a lo previsto en la Circular 2/2020 de BME-Growth.

Con tal propósito, por tanto, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta que a continuación se detalla para que la Junta general de accionistas decida adoptar el acuerdo cuya propuesta completa a continuación se detalla.

4. PROPUESTA COMPLETA PUNTO 4

“Ampliar capital hasta la cifra máxima de 2.000.000 € mediante la emisión de hasta 2.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal, de la misma clase que las existentes. El aumento se efectuará por aportaciones dinerarias y se llevará a cabo sin supresión del derecho de suscripción preferente.

Tipo de emisión.

Corresponderá al Consejo de Administración determinar, dentro de las facultades conferidas y 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 a emitir, y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión por cada nueva acción emitida.

Derechos de suscripción preferente.

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente en las acciones nuevas en proporción a su participación en el capital social.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de los que traen causa según lo dispuesto en el artículo 306.2. de la LSC.

Suscripción Incompleta

Se prevé expresamente la suscripción incompleta al amparo de lo previsto en el artículo 311 de la LSC, pudiendo el Consejo declararla ejecutada por el número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

Derechos de las nuevas acciones y solicitud de admisión a negociación en BME-Growth



Las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación descrita serán de la misma clase que las existentes, deberán estar íntegramente desembolsadas y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y las entidades participantes del sistema. Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en BME-Growth.

Delegación de la ejecución.

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1 a) de la LSC, se acuerda facultar al consejo de administración para que, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la adopción del acuerdo, con arreglo a las condiciones fijadas en los párrafos precedentes ejecute el acuerdo y en el modo y manera que tenga por conveniente, y decida la fecha concreta en que, dentro del plazo indicado, este aumento deba llevarse a efecto.

Será potestad del Consejo de Administración fijar las condiciones en todo lo no previsto en el acuerdo de Junta. En concreto, delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades para:

- (i) Señalar la fecha en que el acuerdo así adoptado, de aumentar el capital social, deba de llevarse a efectos, dentro en todo caso del plazo máximo de un (1) año a contar desde su aprobación.*
- (ii) Declarar cerrada y ejecutada la ampliación de capital, fijando el importe exacto de la misma y el número de nuevas acciones dentro del importe máximo fijado en el presente acuerdo y, en su caso, declarar incompleta la ampliación de capital y determinar la cuantía efectivamente suscrita. El importe final de la ampliación de capital deberá ser fijado en el Documento de Ampliación Reducido (DAR) que, en su caso, se registre al efecto con anterioridad a la publicación del anuncio de inicio del plazo de suscripción de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*
- (iii) Ajustar si fuera pertinente los plazos de suscripción de la ampliación de capital; modificar los mismos, dentro de los límites establecidos por la Ley; declarar suscrito el aumento de capital de manera anticipada, en su caso, y cerrados los plazos de suscripción.*
- (iv) Concretar el precio exacto de emisión de acuerdo a lo previsto en el acuerdo adoptado.*
- (v) Fijar la ecuación de canje para el ejercicio del derecho de suscripción, así como la facultad de proponer, a uno o varios accionistas, la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para*



garantizar que el número de acciones que se emitan mantenga la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada.

- (vi) Determinar el calendario y procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones en todo lo no previsto por la Junta General.*
- (vii) Determinar el procedimiento de restitución, si procede, de las aportaciones dinerarias a los correspondientes accionistas.*
- (viii) Redactar, notificar y gestionar el registro y publicación del correspondiente Documento de Ampliación sobre el aumento de capital y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás anuncios, comunicaciones, documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular de BME-Growth 2/2020, la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de inversión y normativa de desarrollo, en la medida que resulten de aplicación.*
- (ix) Modificar el artículo 5º de los estatutos sociales a fin de reflejar la cuantía definitiva del capital social y el número de acciones en que se encuentra dividido.*
- (x) Comparecer ante notario público y otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital social y realizar todos los trámites oportunos, incluyendo su subsanación y rectificación, hasta que la misma quede inscrita en el Registro Mercantil.*
- (xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documentos en relación con la ejecución de la ampliación de capital, a fin de garantizar el buen fin de la misma.*
- (xii) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la presente ampliación de capital social.*
- (xiii) Realizar ante BME-Growth e Iberclear, y cualquier otro organismo, entidad o registro, ya sea público o privado, cualquier solicitud, actuación, declaración o gestión necesarios, así como redactar y tramitar los documentos correspondientes, para lograr el registro contable y la admisión a negociación de las nuevas acciones efectivamente emitidas como consecuencia de la referida ampliación de capital.*

5. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL DEL PUNTO 5

Se somete a la Junta General de accionistas la propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentar el capital de la Sociedad que se llevará a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a 5 años a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta de Accionistas y sin



necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran, y hasta el importe máximo 1.000.000 €, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el Consejo de Administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. La propuesta prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la misma Ley.

Las facultades que se prevé atribuir al Consejo incluyen las de ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en BME Growth en el que están admitidas a negociación las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos en dicho sistema de negociación, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

6. PROPUESTA COMPLETA PUNTO 5

“Autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social hasta la cantidad máxima de 1.000.000 de euros, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones ordinarias debiendo consistir el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades aquí atribuidas al Consejo de Administración incluyen las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los sistemas de negociación en los que en su caso se negocien las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos para ello y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables procedentes”.