



MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Informe especial sobre aumento de Capital por
Compensación de Créditos, supuesto previsto
en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital**

INDICE

- INFORME DE LOS AUDITORES
- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

* * * * *

I – INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinión

A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 5.000.000 euros, por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 30 de abril de 2024 que se presenta en el documento contable adjunto. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, sobre la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y sobre la liquidez, vencimiento y exigibilidad de los mismos, y el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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 Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., los cuales, son líquidos, vencidos y exigibles en al menos un 25%.

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

SW Auditores España, S.L.P.
Nº ROAC: S-1620

Jose Maria Gredilla Bastos.
Socio
Nº ROAC: 03.474

Madrid, a 3 de mayo de 2024



**II.- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE AUMENTO
DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**



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 2024 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 6 DE JUNIO DE 2024 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 que respecta a la ampliación de capital por compensación de créditos, recogida bajo el punto 5º del Orden del Día, la ampliación se efectúa con cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 301 de la LSC y al tiempo de la convocatoria, se pone a disposición de los señores accionistas un informe emitido por los auditores de la sociedad que certifican sobre los requisitos de la deuda a capitalizar. En este caso, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 304 de la LSC, tratándose de unas aportaciones dinerarias realizadas por el mismo accionista el derecho de suscripción preferente no se reconoce puesto que las acciones serán suscritas por el acreedor que tiene reconocido este crédito.



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 5.000.000 euros de nominal, mediante la emisión, de hasta 5.000.000 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 5.000.000 € mediante la emisión de hasta 5.000.000 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. CARACTERISTICAS DEL CREDITO A COMPENSAR MEDIANTE LA AMPLIACION DE CAPITAL

El crédito cuya capitalización se propone deriva del contrato de crédito mercantil de fecha 1 de abril suscrito con la entidad Susnenita 2, S.L. por importe de hasta cinco millones de euros. Las disposiciones de dicho crédito se han efectuado en fechas, 1 de abril por importe de Tres Millones quinientos Mil euros y 26 de abril por el importe máximo restante (un millón y medio de euros) El contrato establece el vencimiento parcial del mismo en el plazo de un mes desde la 1ª disposición y el vencimiento del resto en el plazo de por lo que a la fecha de este informe el crédito esta vencido en más de un 25% y el 75% restante vence en un plazo inferior a cinco años cumpliéndose lo prevenido en el artículo 301 de la LSC.

El importe del crédito se encuentra registrado en las siguientes cuentas contables de la sociedad:

Cuenta 513000001: 1.500.000 €

Cuenta 163000001: 3.500.000 €

6. PROPUESTA COMPLETA PUNTO 5

“Ampliar capital en la cifra de 5.000.000 euros mediante la emisión de 5.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal, de la misma clase que las ya existentes y cuyo desembolso se llevara a efecto mediante compensación de créditos. Dichas acciones no llevaran aparejada una prima de emisión. Dicha ampliación será suscrita por el acreedor de la sociedad titular del crédito en virtud del contrato de crédito mercantil de 1 de abril de 2024 suscrito con Susnenita 2, S.L. En consecuencia, se propone acordar modificar la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales.”

30 de abril de 2024

PRESIDENTE

PICH-AGUILERA
ROCA MARTIN -
46135911G

Firmado digitalmente por
PICH-AGUILERA ROCA
MARTIN - 46135911G
Fecha: 2024.04.30
13:29:22 +02'00'

D. Martin Pich-Aguilera Roca

VOCALES



PICH
AGUILERA
ROCA JUAN -
46120331H

Firmado digitalmente
por PICH AGUILERA
ROCA JUAN -
46120331H
Fecha: 2024.04.30
20:55:05 +02'00'

D. Juan Pich-Aguilera Roca

PICH-AGUILERA
ROCA GABRIEL -
43686439D

Firmado digitalmente por
PICH-AGUILERA ROCA
GABRIEL - 43686439D
Fecha: 2024.04.30 16:51:19
+02'00'

D. Gabriel Pich-Aguilera Roca