

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
IBERVALLES SOCIMI, S.A. SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELEGACIÓN
EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL
SOCIAL**

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de IBERVALLES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad bajo el punto quinto de su Orden del Día, relativa a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, así como la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

2. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el Consejo de Administración 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 éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

Dichos aumentos de capital no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias o mediante la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación del acuerdo por la Junta General.

A su vez, según establece el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con los artículos 296.1 y 297.1, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

El Consejo de Administración considera de gran interés para la Sociedad poder disponer, a través de este mecanismo legal que permite la legislación societaria vigente, de las autorizaciones y facultades delegadas para fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como para determinar a quienes se dirigen dichas ampliaciones, a



fin de estar en todo momento en condiciones de captar de manera rápida los fondos que resulten necesarios para la más adecuada gestión de los intereses sociales.

De esta forma se propone a la Junta, en los términos permitidos por el artículo 297.1.b), una delegación amplia, de tal manera que el Consejo de Administración pueda decidir en cada momento durante el periodo de vigencia de la delegación, las condiciones de la ampliación de capital que mejor se adapten a la operación concreta que pudiera surgir en un futuro, dado que en el momento de otorgarse el acuerdo de delegación se hace imposible poder determinar por la Junta General las condiciones más adecuadas que pudiese surgir en el futuro.

La finalidad de la delegación es dotar al Consejo de Administracion de la Sociedad de la capacidad de poder articular una ágil respuesta, necesaria en el entorno competitivo en que la Sociedad opera, en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera, o la posibilidad de captar recursos financieros, depende de la capacidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que trae consigo el procedimiento establecido para la emisión de la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas. Este mecanismo de delegación de la facultad de ampliar el capital permite aprovechar las oportunidades de mercado que la Sociedad pueda identificar en cada momento, eliminando la incertidumbre de si esa oportunidad se mantendría abierta durante un hipotético periodo de convocatoria de la Junta General. Ante ello, el recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite en gran medida obviar estas dificultades, a la vez que dota al Consejo de Administración del adecuado grado de flexibilidad para atender, según las circunstancias, a las necesidades de la Sociedad.

Por todo ello, la delegación prevista en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital dota al Consejo de Administración de las facultades necesarias para efectuar uno o varios aumentos de capital, atendiendo a los intereses de la Sociedad y respondiendo con mayor agilidad a las necesidades financieras que puedan presentarse en el futuro.

A tal efecto, se presenta a la Junta General de Accionistas la propuesta consistente en la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar el aumento del capital de la Sociedad en una cantidad no superior a la mitad del capital social existente a la fecha de la delegación y ello durante el plazo máximo de cinco años.

2.1. TÉRMINOS DE LA DELEGACIÓN

En virtud del acuerdo que se propone, el correspondiente aumento de capital se llevará a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a cinco años a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General 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 equivalente a la mitad del capital social en el momento de la



autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como de cualquier otro tipo o clase de las permitidas por la Ley, ordinarias o privilegiadas, con o sin prima de emisión, 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 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 mercados secundarios en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, 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).

Asimismo, se propone facultar al Consejo para que pueda a su vez delegar las facultades recibidas de la Junta.

La delegación que se propone a la Junta tendrá una duración de cinco años a contar desde la fecha de celebración de la misma.

2.2. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Además, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en coordinación con la disposición adicional decimotercera de dicha Ley, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) antes referido, puede otorgarles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que sean objeto de la delegación con el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, siempre que el interés de la sociedad así lo exija.

En este sentido, se informa de que la delegación en el Consejo de Administración para aumentar el capital social contenida en la propuesta a la que este informe se refiere también incluye, de acuerdo con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la atribución a los administradores de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas, en su caso, con el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del propio artículo 506.



El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la supresión del derecho de suscripción preferente podría, atendiendo a las circunstancias del mercado en cada momento, resultar, por un lado, adecuada para alcanzar el objetivo que se persigue con esta propuesta, esto es, dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta suficiente para captar los recursos necesarios para financiar, desarrollar y expandir el modelo de negocios todo ello dentro de una adecuada gestión de sus intereses; y, por otro lado, es una medida necesaria desde el punto de vista del interés social.

A la vista de las circunstancias de incertidumbre y volatilidad a las que están sujetos los mercados de capitales, y a diferencia de lo que ocurriría si el aumento de capital se realizará con derecho de suscripción preferente, la supresión de dicho derecho permitiría a la Sociedad, en primer lugar, la obtención de los recursos necesarios en el plazo de tiempo más breve posible, y, en segundo lugar, la captación de dichos fondos de la manera más eficiente posible, de forma que se acorta el período de colocación efectiva de la ampliación y se incrementan las posibilidades de éxito.

Para poder aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado, atendiendo a las circunstancias por las que éste atraviese en cada momento, es imprescindible actuar con agilidad y rapidez, con el fin de beneficiarse de las denominadas "ventanas de mercado". En este sentido, realizar una operación reconociendo el derecho de suscripción preferente incrementaría notablemente la complejidad de la operación, además de conllevar mayores costes en tiempo y en dinero.

Las anteriores circunstancias pueden limitar significativamente la flexibilidad y capacidad de respuesta del Consejo de Administración de la Sociedad para aprovechar las oportunidades en que pueda estar inmersa la Sociedad. Esta flexibilidad y capacidad de respuesta resultan convenientes atendiendo a las circunstancias cambiantes de los mercados y, de manera especial, en determinadas situaciones de limitaciones crediticias. Por ello, resulta aconsejable que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de los medios necesarios para poder optar en cada momento a las distintas fuentes de financiación disponibles con el fin de obtener las condiciones financieras más ventajosas.

En cualquier caso, se deja constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias concretas existentes en cada caso y con respeto y adecuación a las exigencias legales.

En cualquier caso, si, en uso de estas facultades, el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la delegación concedida por la Junta General, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será puesto a disposición de los accionistas y comunicado en la primera Junta



General que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

En estos casos, el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponderse con el valor razonable, que se presumirá que es el valor de mercado establecido por referencia a la cotización, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que a continuación se detallan: (i) como valor máximo, el precio de cotización de las mismas, incrementado en un 10%; y (ii) como valor mínimo, el valor nominal de las acciones.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que esta propuesta es justificada y responde a las necesidades que la Sociedad, por su condición de sociedad admitida a negociación en un sistema multilateral de negociación, podría tener que afrontar en el futuro.

Finalmente, las facultades que se atribuirán al Consejo de Administración, en caso de ser adoptado el acuerdo que se propone, lo serán con expresa facultad de sustitución, de manera que se refuerza la finalidad de dotar al órgano de administración de la capacidad de dar una respuesta rápida y suficiente ante las operaciones que se le planteen.

3. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

El texto íntegro de la propuesta que se somete a la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad es el siguiente:

"Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, 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, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Autorizar al Consejo de Administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la celebración de esta Junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización (es decir, hasta un importe nominal máximo de 19.238.819 euros, equivalente a la mitad del capital social a la fecha del presente acuerdo, que se encuentra fijado en la cifra de 38.477.639 euros).

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo —con o sin prima de emisión— consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, 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 atribuidas al Consejo de Administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo y no limitativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinan las ampliaciones, 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 mercados secundarios en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, 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).

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la presente delegación hasta el límite del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

También se faculta expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad para:

- (a) Solicitar, en su caso, la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de la Sociedad que se emitan como consecuencia de la o las ampliaciones de capital delegadas en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY, así como el sometimiento expreso de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia de BME GROWTH y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.
- (b) Delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social."

* * *

