



JSS REAL ESTATE

Madrid, a 21 de noviembre de 2024

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), 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 MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en su conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas, que se celebrará en Príncipe de Vergara, 187, 28002 Madrid, España, el próximo día 21 de diciembre de 2024, a las 11:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, el 23 de diciembre de 2024, en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria. Se prevé que la celebración de la Junta General tenga lugar en primera convocatoria. De cambiar esta previsión, se comunicará oportunamente.

Se acompaña copia del anuncio de convocatoria y del informe del Consejo de Administración elaborado en relación con los aumentos de capital propuestos. Estos documentos han sido publicados en la página web de la Sociedad ([www.jssrealestatesocimi.com](http://www.jssrealestatesocimi.com)) en la sección denominada “Inversores”.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de 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 cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. José María Rodríguez-Ponga Linares  
JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



JSS REAL ESTATE

## JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (LA “SOCIEDAD”)

### ANUNCIO DE CONVOCATORIA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS 2024

El Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebrará en Príncipe de Vergara, 187, 28002 Madrid, España, el 21 de diciembre de 2024 a las 11:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, el 23 de diciembre de 2024, en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria. Se prevé que la Junta General se celebre en primera convocatoria. De cambiar esta previsión, se comunicará oportunamente.

La Junta se celebrará de acuerdo con el siguiente

#### ORDEN DEL DÍA

1. Deliberación y, en su caso, aprobación del aumento de capital mediante compensación de créditos por un importe máximo de 160.000.000,00 euros mediante emisión y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, y previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales.
2. Deliberación y, en su caso, aprobación del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente, por un importe máximo de 3.955.866,00 euros mediante emisión y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, y previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales.
3. Delegación de facultades para formalizar, interpretar, subsanar y ejecutar los acuerdos que adopte la junta general.
4. Aprobación del acta de la reunión.



## COMPLEMENTO DE CONVOCATORIA

En atención a lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, aquellos accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social de la Sociedad, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

## DERECHO DE INFORMACIÓN

Desde la publicación de la presente convocatoria y hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar por escrito al Consejo de Administración de la Sociedad las informaciones que estimen oportunas, o formular las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. El Consejo de Administración facilitará la información solicitada por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la Junta General.

En adición a lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 197, 272 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, a partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier accionista podrá examinar, en el domicilio social de la Sociedad (calle de Serrano 41, planta 4ª, 28001 Madrid), o solicitar la entrega o el envío de forma inmediata y gratuita de: (i) el anuncio de la convocatoria; (ii) los textos completos de las propuestas de acuerdos que se someten a la aprobación de la Junta General; y (iii) el informe elaborado por el Consejo de Administración sobre la propuesta relativa al aumento de capital y la restante documentación cuya publicación sea preceptiva.

Todas las solicitudes de documentación y/o información deberán contener el nombre y apellidos o denominación social del accionista, con acreditación de las acciones de las que sea titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitados por Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") para la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración facilitará la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores salvo en los casos en los que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente lo permita.

## DERECHO DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN Y VOTO A DISTANCIA

### Derecho de asistencia

Podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de



las entidades participantes en Iberclear con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas.

A cada accionista que, según lo dispuesto anteriormente, pueda asistir a la Junta, le será facilitada una tarjeta de asistencia personal y en ella constará el número de acciones de que sea titular y votos que le correspondan, a razón de un voto por cada acción. Las tarjetas serán expedidas por la propia Sociedad, previa justificación de la titularidad de las acciones, por Iberclear o por sus entidades participantes. La falta de tarjeta sólo podrá ser suplida mediante el correspondiente documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Aquellos accionistas que acudan, personalmente o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General en el día fijado para la misma, presentarán su tarjeta de asistencia.

### **Derecho de representación y voto a distancia**

Todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista de la Sociedad, o emitir su voto a distancia. La representación y el voto a distancia serán siempre revocables y, en todo caso, la asistencia personal a la Junta General del representado o del accionista que emite su voto a distancia tendrán valor de revocación de la representación o del voto a distancia, según sea el caso.

#### Representación

La representación deberá conferirse por escrito con carácter especial para cada Junta General por la totalidad de las acciones de que sea titular el representado, sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales. La representación podrá extenderse a aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas. Los documentos que recojan las representaciones para la Junta General deberán incluir, al menos, las siguientes menciones: (i) la fecha de celebración de la Junta General y el orden del día; (ii) la identidad del representado y del representante; (iii) el número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación; y (iv) las instrucciones sobre el sentido en que otorgar el voto en cada uno de los puntos del orden del día.

En caso de que en el documento de representación el accionista no haya identificado a su representante o representantes, la representación se entenderá otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o de quien le sustituya en la presidencia de la Junta General de Accionistas. Cuando el Presidente del Consejo o quien le sustituya esté incurso en alguno de los supuestos de conflictos de intereses previstos en la Ley, y en el documento de representación no se hayan impartido instrucciones precisas, ésta se entenderá otorgada a favor del Secretario de la Junta General de Accionistas o de quien le sustituya. La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.



### Voto a distancia

El voto a distancia deberá emitirse por escrito para cada Junta General por la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista. Los documentos que recojan el voto a distancia para la Junta General deberán incluir, al menos, las siguientes menciones: (i) la fecha de celebración de la Junta General y el orden del día; (ii) la identidad del accionista que emite su voto a distancia; (iii) el número de acciones de las que es titular el accionista; y (iv) el sentido en que otorga su voto en cada uno de los puntos del orden del día.

### Disposiciones comunes

En caso de que los referidos documentos de representación o emisión del voto a distancia no incluyan instrucciones claras para el ejercicio de los derechos de voto o no especifiquen el sentido en que se emite el voto a distancia, según el caso, se entenderá que la delegación o el voto a distancia se refiere a todos los puntos del orden del día y se pronuncia de forma favorable a todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración. Respecto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, si no existen instrucciones expresas: (i) en el documento de representación, el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas; y (ii) en el documento de emisión del voto a distancia, se considerará que el accionista confiere la representación respecto de estos acuerdos al Presidente del Consejo de Administración, aplicándose las reglas sobre sentido del voto y sustitución en caso de conflicto de interés establecidas para los casos de representación, salvo que se indique lo contrario.

Las delegaciones y votos a distancia emitidos mediante correspondencia postal o electrónica habrán de recibirse por la Sociedad, con al menos cinco días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria.

## **PROTECCIÓN DE DATOS**

De acuerdo con la normativa sobre Protección de Datos de Carácter Personal, se informa a los accionistas que los datos personales proporcionados con ocasión de la convocatoria y celebración de la Junta General de Accionistas, así como los que sean generados como consecuencia de ella (entre otros, datos identificativos, de contacto, relativos a la condición de accionista o de su representante), serán tratados por JSS Real Estate SOCIMI, S.A (con NIF A88020953, con dirección en calle de Serrano 41, planta 4ª, 28001 Madrid y correo electrónico [info@jssrealestate.com](mailto:info@jssrealestate.com)) como responsable del tratamiento de los datos personales. Las finalidades del tratamiento son: (i) gestionar el desarrollo, cumplimiento, ejercicio y control de los derechos del accionista (lo cual incluye, la verificación de la identidad y condición del accionista o representante); (ii) remitir la información relacionada con la inversión del accionista; (iii) gestionar la convocatoria y celebración de la Junta General de Accionistas; y (iv) el cumplimiento de obligaciones legales que resulten de aplicación a la Sociedad. La base jurídica para el tratamiento de los datos personales en las finalidades (i), (ii) y (iii) es la ejecución, mantenimiento y desarrollo de la relación jurídica entablada por la Sociedad con sus accionistas y para la (iv), el cumplimiento de obligaciones



legales (e.g., ley de sociedades de capital, normativa de prevención de blanqueo de capitales, prescripción de acciones legales, etc.).

La Sociedad no comunicará dichos datos a terceros ni a terceras entidades salvo en relación a terceros en caso de obligación o requerimiento legal, como sería la cesión a aquellos terceros que estén debidamente legitimados en el ejercicio del derecho de información previsto en la normativa aplicable. La Sociedad conservará los datos personales durante la vigencia de la relación jurídica entablada entre la Sociedad y sus accionistas y, posteriormente, en ausencia de ejercicio del derecho de supresión, durante 6 años más o, en su caso, hasta que finalice el plazo de prescripción de cualesquiera acciones legales o judiciales que resulten aplicables a dicha relación.

En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos personales referentes a terceros, y en caso de que un tercero asista a la Junta como representante del accionista, el accionista deberá informarles de los extremos aquí indicados en relación con el tratamiento de datos personales y cumplir con cualesquiera otros requisitos que puedan ser de aplicación para la correcta cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que la Sociedad deba realizar ninguna actuación adicional frente a dichos interesados.

Los titulares de datos pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a la Sociedad en [info@jssrealestate.com](mailto:info@jssrealestate.com), mediante escrito identificado con la referencia "Protección de Datos" y acompañado de prueba de identidad.

El accionista será el único responsable de la cumplimentación de los formularios que se le requieran en relación con datos falsos, inexactos, incompletos o no actualizados.

Los accionistas pueden consultar en cualquier momento información adicional y detallada sobre nuestra política de protección de datos escribiendo a la dirección [info@jssrealestate.com](mailto:info@jssrealestate.com).

En Madrid, a 20 de noviembre de 2024.

El Secretario del Consejo de Administración



**INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS PRIMERO Y SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 21 DE DICIEMBRE DE 2024, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O PARA EL 23 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, EN SEGUNDA, DE AUMENTOS DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y DINERARIO**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“**JSS**” o la “**Sociedad**”) ha acordado, en su sesión del día 20 de noviembre de 2024, convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 21 de diciembre de 2024, en primera convocatoria, o el 23 de diciembre de 2024, en segunda convocatoria, y someter a dicha Junta General la aprobación de dos aumentos de capital social: (i) un primer aumento mediante compensación de créditos (el “**Aumento por Compensación de Créditos**”); y (ii) un segundo aumento mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente (el “**Aumento Dinerario**” y, junto con el Aumento por Compensación de Créditos, los “**Aumentos de Capital**”). El texto íntegro de las propuestas de acuerdo en relación con los Aumentos de Capital, que se someten a la aprobación de la Junta General bajo los puntos Primero y Segundo del orden del día, se incluye como **Anexo** al presente informe. Asimismo, el Consejo de Administración ha acordado someter a la Junta General de Accionistas la correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales y la correspondiente delegación de facultades.

El presente informe se formula en cumplimiento de lo establecido en los artículos 286, 296, 297.1.a), 299, 301 y concordantes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**LSC**”) y del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (el “**Reglamento del Registro Mercantil**”).

A fin de facilitar a los señores accionistas la comprensión de la operación que motiva las propuestas relativas a los Aumentos de Capital, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la necesidad de aumentar el capital social mediante compensación de créditos y con cargo a aportaciones dinerarias; en segundo lugar, una descripción de las características de los Aumentos de Capital, incluyendo su cuantía máxima y el número de acciones máximas a emitir; y en tercer lugar, una transcripción literal de las propuestas de acuerdo que se someten a la consideración y eventual aprobación de los accionistas.

**2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

Los Aumentos de Capital que se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad responden a los compromisos asumidos por la Sociedad en relación con su oferta pública de adquisición de valores sobre el 100% de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. que fue liquidada, tras obtener un resultado positivo, el 11 de noviembre de 2024 (la “**Oferta**”).

Tal y como se describe en el folleto explicativo de la Oferta de fecha 11 de octubre de 2024 incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (el “**Folleto**”), el pasado 13 de junio de



2024, la Sociedad, como prestataria, y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”) y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master Holdco**”), como prestamistas, suscribieron un contrato de préstamo convertible denominado “*Convertible Facility Agreement*” por importe nominal máximo de 225.000.000 euros para financiar el pago por la Sociedad de la contraprestación total de la Oferta (el “**Contrato de Financiación**”).

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Financiación, una vez verificado el cumplimiento de la condición de aceptación mínima a la que se sujetaba la Oferta, la Sociedad dispuso de la financiación convertible en el importe necesario para atender el pago de la contraprestación de la Oferta junto con tesorería disponible.

En ejercicio de las facultades que les reconoce el Contrato de Financiación, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el folleto explicativo de la Oferta de fecha 11 de octubre de 2024 incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (el “**Folleto**”), JS Immo y Master Holdco han comunicado a la Sociedad su decisión de proceder a la conversión de los importes desembolsados y pendientes de pago del Contrato de Financiación que se detallan a continuación (los “**Derechos de Crédito**”):

	Importe a compensar (los “Derechos de Crédito”)
JS Immo	120.000.000,00 €
Master Holdco	40.000.000,00 €
<b>Total</b>	<b>160.000.000,00 €</b>

Los Derechos de Crédito anteriores constituyen, por tanto, el contravalor del Aumento por Compensación de Créditos. El importe efectivo del Aumento por Compensación de Créditos (incluidos el nominal y la prima de emisión) se corresponderá en todo caso con el importe de los Derechos de Crédito. El importe nominal y el número de acciones que se emita en relación con dicho aumento de capital dependerá, por consiguiente, del tipo de emisión que acuerde el Consejo de Administración al amparo de la delegación a la que se refiere el presente informe.

Igualmente, el Consejo de Administración ha considerado oportuno hacer frente a la potencial dilución que la capitalización de los Derechos de Crédito supondría para los accionistas minoritarios de la Sociedad, debido a que la LSC no reconoce el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación con la capitalización de créditos. En consonancia con lo anterior, y conforme a lo previsto en el Folleto, se propone a los accionistas la aprobación del Aumento Dinerario, con carácter complementario al Aumento por Compensación de Créditos, y que permita a los accionistas minoritarios que deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente mantienen en la Sociedad hacerlo mediante el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente. A fin de garantizar la igualdad de trato de todos los accionistas de la Sociedad, se propone que las acciones nuevas correspondientes al Aumento Dinerario se emitan al mismo tipo de emisión aplicable al Aumento por Compensación de Créditos.





Los Aumentos de Capital permitirán fortalecer los recursos propios de la Sociedad, reducir el apalancamiento del grupo y otorgar flexibilidad financiera al grupo JSS.

### **3. CARACTERÍSTICAS DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL**

#### **3.1. ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD**

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 9.019.621,00 euros, representado por 9.019.621 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

#### **3.2. IMPORTE DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL Y TIPO DE EMISIÓN**

El Consejo de Administración propone aumentar el capital social, fijado actualmente en la cuantía de 9.019.621,00 euros:

- (i) en un importe máximo de hasta 160.000.000,00 euros, mediante la creación y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal unitario, que serán desembolsadas mediante la compensación de los Derechos de Crédito frente a la Sociedad referidos en el apartado anterior, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta; y
- (ii) posteriormente, en un importe máximo de 3.955.866,00 euros, mediante la creación y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal unitario, que serán desembolsadas mediante aportaciones dinerarias ofrecidas a los accionistas de JSS a través del ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El importe efectivo de los Aumentos de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados.

El número de acciones nuevas que se emita con motivo de la conversión de los Derechos de Crédito dependerá del tipo de emisión que acuerde el Consejo de Administración, conforme a la delegación de facultades objeto del presente informe.

Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emita con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento Dinerario y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.



### **3.3. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CAPITALIZACIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO**

El Aumento de Capital por Compensación de Créditos, en virtud de lo establecido en el artículo 304 LSC, no da lugar al ejercicio del derecho de suscripción preferente. Sin perjuicio de lo anterior, por los motivos expuestos en el apartado 2 anterior, se propone otorgar a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponda en relación con el Aumento Dinerario.

JS Immo y Master Holdco han renunciado a ejercitar sus derechos de suscripción preferente en relación con el Aumento Dinerario. En consecuencia, si además de JS Immo y Master Holdco, cualquier accionista minoritario o terceros que pudieran adquirir derechos de suscripción preferente, decidieran no ejercitar sus correspondientes derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir las acciones emitidas, el Aumento Dinerario quedaría incompleto y, conforme a la propuesta presentada, el Consejo de Administración podrá acordar la suscripción incompleta del Aumento Dinerario y aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía suscrita (de acuerdo con lo previsto en el artículo 311 LSC).

En consecuencia, los Aumentos de Capital permitirán capitalizar los Derechos de Crédito al tiempo que permitirá a los accionistas minoritarios que así lo deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad mediante el ejercicio de su derecho de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir el número de Acciones Nuevas necesarias en atención también al número de Acciones Nuevas que finalmente se emita con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.a) LSC, se propone que el Consejo de Administración de la Sociedad determine la fecha de ejecución de los Aumentos de Capital, así como el resto de términos y condiciones en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General de accionistas en el plazo máximo de un año.

### **3.4. REPRESENTACIÓN Y DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS**

Las Acciones Nuevas, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros de anotaciones en cuenta. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. Se designa a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) como entidad encargada, junto con sus entidades participantes, de la llevanza del registro contable de las Acciones Nuevas a que se refiere este informe.

### **3.5. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

Según lo establecido en el artículo 311 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de los Aumentos de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



### **3.6. EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL**

El Consejo de Administración completará los términos y condiciones del Aumento de Capital al amparo de la delegación de facultades a que se refiere el presente informe.

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) declarará los Aumentos de Capital suscritos y desembolsados, total o parcialmente y, por tanto, cerrados, estableciendo las condiciones de los referidos Aumentos de Capital en todo lo no previsto en las propuestas de acuerdos a que se refiere el presente informe en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de los respectivos acuerdos.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas (que será el mismo para los dos Aumentos de Capital objeto del presente informe) y por tanto el número de Acciones Nuevas que serán objeto de emisión, teniendo en cuenta que el importe efectivo de los Aumentos de Capital no superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados en el apartado 3.2 anterior, y teniendo en cuenta también el número de suscripciones recibidas en relación con el Aumento Dinerario.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, JS Immo o Master Holdco renunciarán a la última fracción de acción de la Sociedad que les pudiera corresponder con ocasión de la capitalización de los Derechos de Crédito, en el caso de que por aplicación del tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración no resulte un número entero de acciones.

### **3.7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE JSS**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.2 de la LSC, se delega expresamente en los administradores de la Sociedad la facultad de modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, una vez aprobadas y ejecutadas las propuestas relativas a los Aumentos de Capital, a la vista de su resultado definitivo.

### **3.8. SOLICITUD DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES**

Se acuerda solicitar la admisión de las Acciones Nuevas en el Segmento BME MTF Equity - BME Growth, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible, así como realizar los trámites, actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos antes los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, en su caso, haciéndose constar expresamente que la Sociedad quedará sujeta a las normas vigentes en cada momento y, en particular, a las relativas a la contratación, permanencia o exclusión de negociación en dicho mercado.



#### **4. INFORME A EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 LSC**

##### **4.1. NATURALEZA DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

A continuación se describen los detalles de los Derechos de Crédito objeto de capitalización en virtud de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos, que coinciden con los descritos y detallados en la contabilidad de la Sociedad.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 301 LSC, se aporta, además del presente Informe, un certificado del auditor de cuentas de JSS. En dicho certificado, Deloitte Auditores, S.L. (“**Deloitte**”) hace constar que, una vez verificada la contabilidad, los detalles de los Derechos de Crédito facilitados por el Consejo de Administración reflejan los que figuran en los datos contables de la Sociedad e indica que a la fecha de convocatoria de la Junta General de Accionistas y de emisión del presente Informe, los Derechos de Crédito son líquidos, vencidos y exigibles.

##### **4.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS ACREEDORES**

Como se establece en apartados anteriores, el Aumento de Capital por Compensación de Créditos será suscrito exclusivamente por:

- JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J vigente.
- JS Immo Luxembourg S.A., sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B142.411, y con N.I.F. en proceso de obtención.

##### **4.3. NÚMERO DE ACCIONES NUEVAS QUE VAN A EMITIRSE**

Se emitirán un máximo de 163.955.866 Acciones Nuevas, de 1,00 euro de valor nominal unitario en el contexto de los Aumentos de Capital, de las cuales, se suscribirán un máximo de 160.000.000 en el marco del Aumento de Capital por Compensación de Créditos y un máximo de 3.955.866 en el Aumento Dinerario.

Conforme a lo señalado en el apartado 3.2. anterior, el importe efectivo de los Aumentos de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados.

Debido a que el importe efectivo del Aumento por Compensación de Créditos se corresponderá con el valor de los Derechos de Crédito objeto de capitalización, el número definitivo de Acciones Nuevas que se emitan con ocasión del Aumento por Compensación de Créditos dependerá del tipo de emisión que determine el Consejo de Administración al amparo de la delegación a la que se refiere el presente informe.



Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emitan con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento de Capital y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.

#### **4.4. DATOS RELATIVOS AL CONTRATO DE FINANCIACIÓN**

Como se establece en apartados anteriores, el Contrato de Financiación es un contrato de préstamo convertible por importe nominal máximo de 225.000.000 euros denominado "*Convertible Facility Agreement*" que la Sociedad suscribió como prestataria el 13 de junio de 2024 con JS Immo Luxembourg S.A. y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. como prestamistas.

#### **4.5. CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR**

El artículo 301.3 LSC exige la emisión de un certificado preceptivo por parte de Deloitte, en su calidad de auditor de cuentas de la Sociedad, que se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad junto con el presente informe, y que confirmará que, una vez verificadas las cuentas de la Sociedad, los datos de los Derechos de Crédito objeto de capitalización facilitados en el presente informe son exactos y que el importe total de los Derechos de Crédito es líquido, vencido y exigible a la fecha de su capitalización.

Por tanto, de conformidad con el artículo 301 LSC, los Derechos de Crédito cumplen con los requisitos establecidos para la capitalización de créditos.

#### **4.6. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.a) LSC, se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha en la que los acuerdos ya adoptados de aumentar el capital social deban llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como para la realización de cuantas actuaciones y otorgamiento de cuantos documentos fueran necesarios o convenientes para la ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe, incluida la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y la concreción del número de acciones nuevas que hayan de emitirse así como el importe efectivo definitivo de los Aumentos de Capital. Cabe destacar que se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura



financiera resultante de la operación de los Aumentos de Capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo.

## 5. PROPUESTAS DE ACUERDO

Las propuestas de acuerdo que se someterán a aprobación de la Junta General en relación con los Aumentos de Capital son las siguientes:

1. **“DELIBERACIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 160.000.000,00 EUROS MEDIANTE EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE HASTA 160.000.000 NUEVAS ACCIONES, DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL AUMENTO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

### 1.1. AUMENTO DE CAPITAL

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 9.019.621,00 euros, hasta un importe máximo de 160.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, (las **“Acciones Nuevas del Primer Aumento”**), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el **“Primer Aumento de Capital”**). Las Acciones Nuevas del Primer Aumento se emitirán con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración conforme a la delegación efectuada al amparo de la presente propuesta.

El Primer Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente mediante la compensación de los derechos de crédito que ostentan frente a la Sociedad las sociedades JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. (**“Master Holdco”**) y JS Immo Luxembourg S.A. (**“JS Immo”**), y que se detallan más adelante.

El importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al importe de los derechos de crédito objeto de capitalización. Por consiguiente, el número de Acciones Nuevas del Primer Aumento y el importe nominal del Primer Aumento de Capital serán los que resulten de la aplicación del tipo de emisión que determine el Consejo de Administración al amparo de la delegación contenida en la presente propuesta.

Asimismo, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) la facultad de no ejecutar este



acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social o a otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, se hiciera desaconsejable o se impidiera la ejecución de este acuerdo.

## 1.2. CONTRAVALOR, SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento, correspondientes a los derechos de crédito objeto de compensación, podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por los acreedores que se relacionan a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución.

En concreto, los acreedores son:

- a) JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J en vigor.
- b) JS Immo Luxembourg S.A., sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B142.411, y con N.I.F. en proceso de obtención.

La capitalización de los derechos de crédito que se detallan a continuación, obedece al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de préstamo convertible denominado “Convertible Facility Agreement” que la Sociedad suscribió como prestataria el 13 de junio de 2024 con JS Immo y Master Holdco como prestamistas (el “**Contrato de Financiación**”).

Los derechos de crédito objeto de compensación son los siguientes:

	JS Immo	Master Holdco	TOTAL
<b>Importe a compensar</b> (los “ <b>Derechos de Crédito</b> ”)	120.000.000,00 €	40.000.000,00 €	160.000.000,00 €

El importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al importe de los Derechos de Crédito. El Consejo de Administración determinará el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, por tanto, la distribución entre el valor nominal y la prima de emisión, al amparo de la delegación efectuada en virtud de la presente propuesta. Las Acciones Nuevas del Primer Aumento quedarán íntegramente desembolsadas una vez que se ejecute el Primer Aumento de Capital, mediante la compensación de los Derechos de Crédito.

Se hace constar lo siguiente:

- (a) a los Derechos de Crédito que constituyen el contravalor del Primer Aumento de Capital, se les ha atribuido un valor de 160.000.000,00 euros y, por tanto, el importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente a dicho importe;



- (b) conforme a lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de capital (**LSC**), Deloitte Auditores, S.L. ("**Deloitte**"), en su condición de auditor de cuentas de la Sociedad, ha emitido un certificado haciendo constar que, una vez verificada la contabilidad, los detalles de los Derechos de Crédito facilitados por el Consejo de Administración reflejan los que figuran en los datos contables de la Sociedad y que, a la fecha de convocatoria de la Junta General de Accionistas, los Derechos de Crédito son líquidos, vencidos y exigibles; y
- (c) también en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 LSC, el Consejo de Administración ha emitido un informe relativo a la aportación de los Derechos de Crédito a los efectos del aumento de capital y la modificación de los Estatutos Sociales, que se ha puesto a disposición de los accionistas junto con el anuncio de convocatoria de la Junta General.

### **1.3. GARANTÍAS**

No se han adoptado garantías especiales en atención a la naturaleza de los bienes objeto de aportación.

### **1.4. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

Al referirse el aumento de capital a un aumento de capital mediante compensación de créditos, no existirá el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas del Primer Aumento que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 LSC.

### **1.5. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL PRIMER AUMENTO**

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

### **1.6. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL PRIMER AUMENTO**

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento son ordinarias, pertenecen a la misma clase y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Primer Aumento de Capital y las Acciones Nuevas del Primer Aumento queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas del Primer Aumento darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

### **1.7. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

Según lo establecido en el artículo 311 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Primer Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.





#### **1.8. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL PRIMER AUMENTO DE CAPITAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**

*Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento al segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento al referido mercado, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento, en su caso, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.*

*Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.*

#### **1.9. EJECUCIÓN DEL PRIMER AUMENTO DE CAPITAL**

*Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) declarará el Primer Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.*

*En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, por tanto, el importe del Primer Aumento del Capital y el número de Acciones Nuevas del Primer Aumento a emitir, teniendo en cuenta que el importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al valor de los Derechos de Crédito. Todo ello de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.*

*Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que, por aplicación del tipo de emisión que finalmente determine el Consejo de Administración, la conversión de los Derechos de Crédito no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad, JS Immo o Master Holdco renunciarán a la última fracción de acción de la Sociedad que les pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a JS Immo y Master Holdco sea un número entero.*

#### **1.10. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

*Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.*



### **1.11. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

*Sin perjuicio de las delegaciones de facultades contenidas en los apartados anteriores, se acuerda facultar al Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:*

- i) Ampliar, desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del Primer Aumento de Capital en todo lo no determinado por la Junta General de accionistas. En particular, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su ejecución, la cifra en que se deba ejecutar el Primer Aumento de Capital, determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de la compensación de los Derechos de Crédito.*
- ii) Ejecutar el Primer Aumento de Capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- iii) Declarar ejecutado y cerrado el Primer Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las Acciones Nuevas del Primer Aumento, determinando, en caso de suscripción incompleta del Primer Aumento de Capital, el importe final del aumento y el número de acciones suscritas.*
- iv) Modificar la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del Primer Aumento de Capital.*
- v) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del Primer Aumento de Capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- vi) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente documento informativo del Primer Aumento de Capital (o cualesquiera partes que lo compongan) y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Primer Aumento de Capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante BME Growth, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro*



*público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier otra autoridad competente de, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.*

- vii) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Primer Aumento de Capital.*
  - viii) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el Primer Aumento de Capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones.*
  - ix) Designar a la entidad agente y cualesquiera otros actores que deban involucrarse en el Primer Aumento de Capital, y negociar los términos de sus intervenciones.*
  - x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
  - xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento.*
  - xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del Primer Aumento de Capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
  - xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Primer Aumento de Capital.*
  - xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.*
  - xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Primer Aumento de Capital.*
- 2. DELIBERACIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 3.955.866,00 EUROS MEDIANTE EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE HASTA 3.955.866 NUEVAS ACCIONES, DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL AUMENTO Y PARA FIJAR LAS**



**CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

**2.1. AUMENTO DE CAPITAL**

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, hasta un importe máximo de 3.955.866,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración (las "**Acciones Nuevas del Segundo Aumento**"), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el "**Segundo Aumento de Capital**").

El importe efectivo del Segundo Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superara el importe referido de 3.955.866 euros. El número definitivo de Acciones Nuevas del Segundo Aumento vendrá determinado por el precio de emisión que establezca el Consejo de Administración de la Sociedad conforme a lo establecido en el apartado 2.9 (y que, en todo caso, será el mismo que para el Primer Aumento de Capital).

El Segundo Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente. Se respetará, en todo caso, lo previsto en el artículo 299 LSC.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) la facultad para realizar los ajustes pertinentes en el número y precio de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento que finalmente hayan de emitirse, así como en el importe efectivo del Segundo Aumento de Capital.

**2.2. DESTINATARIOS DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL**

El Segundo Aumento de Capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas.

**2.3. FINALIDAD DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL**

La emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento se enmarca en la capitalización de los Derechos de Crédito mediante el Primer Aumento de Capital. Como se detalla en el Informe del Consejo de Administración sobre ambos aumentos de capital, si bien la LSC establece que un aumento de capital social mediante compensación de créditos no da lugar a ningún derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas, el Consejo de Administración considera deseable hacer frente a la potencial dilución que dicha capitalización supondría para los accionistas minoritarios de la Sociedad. En consecuencia, se propone llevar a cabo el Segundo Aumento de Capital, mediante aportaciones



dinerarias, para permitir a los accionistas minoritarios que deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad hacerlo mediante el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente.

#### **2.4. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas del Segundo Aumento todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente. Se delega en el Consejo de Administración, tal y como se expresa en el siguiente apartado 2.11, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en Segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer el período de suscripción, así como fijar las condiciones y términos del mismo, incluyendo la duración y las condiciones.

De acuerdo con lo previsto en el Informe del Consejo de Administración, ni JS Immo Luxembourg S.A ni JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. ejercerán los derechos de suscripción preferente que les pudiera corresponder en relación con el Segundo Aumento de Capital.

#### **2.5. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL SEGUNDO AUMENTO**

Las Acciones Nuevas del Segundo Aumento estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a Iberclear y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

#### **2.6. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL SEGUNDO AUMENTO**

Las Acciones Nuevas del Segundo Aumento son ordinarias, pertenecen a la misma clase y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Segundo Aumento de Capital y las Acciones Nuevas del Segundo Aumento queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas del Segundo Aumento darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

#### **2.7. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

Según lo establecido en el artículo 311 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Segundo Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



## **2.8. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**

*Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento al Segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento al referido mercado, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento, en su caso, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.*

*Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.*

## **2.9. EJECUCIÓN DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL**

*Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) declarará el Segundo Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.*

*En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento (que deberá ser el mismo que el correspondiente a las Acciones Nuevas del Primer Aumento), así como el importe del Segundo Aumento del Capital y el número de Acciones Nuevas del Segundo Aumento a emitir.*

*El importe efectivo del Segundo Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) no excederá el importe de 3.955.866 euros (equivalente al importe nominal máximo del aumento de capital que se somete a la aprobación de los accionistas). Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emita con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 euros antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento de Capital y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.*



## **2.10. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

## **2.11. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades contenidas en los apartados anteriores, se acuerda facultar al Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- i) *Ampliar, desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del Segundo Aumento de Capital en todo lo no determinado por la Junta General de accionistas. En particular, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su ejecución, la cifra en que se deba ejecutar el Segundo Aumento de Capital, determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de Acciones Nuevas del Segundo Aumento.*
- ii) *Ejecutar el Segundo Aumento de Capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- iii) *Declarar ejecutado y cerrado el Segundo Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las Acciones Nuevas del Segundo Aumento, determinando, en caso de suscripción incompleta del Segundo Aumento de Capital, el importe final del aumento y el número de acciones suscritas.*
- iv) *Modificar la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del Segundo Aumento de Capital.*
- v) *Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del Segundo Aumento de Capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- vi) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente documento informativo del Segundo Aumento de Capital (o cualesquiera partes que lo compongan) y cualquier otra*



*documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Segundo Aumento de Capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante BME Growth, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier otra autoridad competente de, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.*

- vii) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Segundo Aumento de Capital.*
- viii) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el Segundo Aumento de Capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones.*
- ix) Designar a la entidad agente y cualesquiera otros actores que deban involucrarse en el Segundo Aumento de Capital, y negociar los términos de sus intervenciones.*
- x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
- xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento.*
- xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del Segundo Aumento de Capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
- xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Segundo Aumento de Capital.*
- xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.*
- xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Segundo Aumento de Capital.*

### **3. DELEGACIÓN DE FACULTADES PARA FORMALIZAR, INTERPRETAR, SUBSANAR Y EJECUTAR LOS ACUERDOS QUE ADOpte LA JUNTA GENERAL.**

*Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar solidariamente a los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y a la Vicesecretaria no miembro del Consejo*





de Administración para que cualquiera de ellos, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, ejecuten los acuerdos adoptados por esta Junta General de accionistas, pudiendo a tal efecto:

- (i) Desarrollarlos, aclararlos, precisarlos, interpretarlos, ejecutarlos, completarlos y subsanarlos.
- (ii) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos, otorgar cuantos documentos públicos o privados se estimaran necesarios o convenientes para su más plena eficacia, así como subsanar cuantas omisiones, defectos o errores, de fondo o de forma, impidieran su acceso al Registro Mercantil u otros registros o, en su caso, a los registros territoriales de asociaciones y fundaciones de las comunidades autónomas que corresponda o a cualesquiera otros.
- (iii) Delegar en uno o en varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estimen oportunas de entre las que corresponden al Consejo de Administración y de cuantas les han sido expresamente atribuidas por esta Junta General de accionistas, de modo conjunto o solidario.
- (iv) Determinar todas las demás circunstancias que fueran precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, publicando los anuncios y prestando las garantías que fueran pertinentes a los efectos previstos en la ley, así como formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueran oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la ley para la más plena ejecución de lo acordado por esta Junta General de accionistas.

#### **4. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN.**

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión y se extiende la presente Acta, que es leída y aprobada por unanimidad de los accionistas al final de la reunión, estampando a continuación sus firmas el Secretario del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente de la reunión.”

En Madrid, a 20 de noviembre de 2024