

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE SE PROPONE APROBAR AL AMPARO DE LA DELEGACIÓN ACORDADA POR LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 7 DE JULIO DE 2025 BAJO EL PUNTO SEGUNDO DE SU ORDEN DEL DÍA

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**” o la “**Sociedad**”), en relación con el acuerdo de aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente (el “**Aumento**”) que el consejo de administración de la Sociedad tiene previsto aprobar en la fecha del presente informe al amparo de la delegación acordada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2025, bajo el punto Segundo de su orden del día. En concreto, el presente informe se formula en cumplimiento de lo dispuesto en (i) los artículos 286 y 297 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), por lo que se refiere al acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria; y (ii) los artículos 308, 504 y 506 de la LSC, por lo que se refiere a la justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente. El informe incluye asimismo el texto íntegro del acuerdo del consejo de administración en relación con el Aumento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 506.4 de la LSC, este informe será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras la aprobación de la ejecución del Aumento objeto del presente informe. Asimismo, dicho informe se publicará a la mayor brevedad posible en la página web corporativa de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com).

2. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2025 acordó, bajo el punto Segundo de su orden del día y de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, facultar al consejo de administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para 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 fecha de adopción del acuerdo, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de aprobación del acuerdo (es decir, hasta un importe nominal máximo de 48.039.880 de euros). Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta delegación, se facultó expresamente al consejo de administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social en la fecha de aprobación del acuerdo (es decir, hasta un importe nominal máximo de 19.215.952 euros). El contenido íntegro del referido acuerdo de delegación de facultades se encuentra disponible en la página web corporativa de la Sociedad (www.vitruviosocimi.com).

Se hace constar que, hasta la fecha, el consejo de administración ha hecho uso, con exclusión del derecho de suscripción preferente, de la delegación referida por un importe nominal de 3.665.370 euros —mediante la ejecución del aumento de capital aprobado en fecha 21 de octubre de 2025— y que, por tanto, dispone de la facultad para emitir acciones nuevas por un importe nominal total de 44.374.510 euros (15.550.582 euros con exclusión del derecho de suscripción preferente).

3. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Aumento que acuerda el consejo de administración de la Sociedad al amparo de la delegación de facultades referida en el apartado anterior tiene como principales términos y condiciones los siguientes:

- **Aumento de capital:** el Aumento se realizará mediante aportaciones dinerarias en un importe nominal máximo de 20.555.550,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 2.055.555 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (sin perjuicio de la previsión de la posibilidad de suscripción incompleta) (las “**Nuevas Acciones**”).

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 504.1 y 506.1 de la LSC, el valor nominal conjunto de las Nuevas Acciones a emitir no representará en ningún caso más del 20% del capital social de la Sociedad ni (i) a la fecha del acuerdo de ejecución del Aumento por el consejo de administración; ni (ii) a la fecha de aprobación de dicho acuerdo por la junta general. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad emitidas con anterioridad al Aumento se encuentran íntegramente desembolsadas.

Según resulta del acuerdo de Aumento, corresponderá a cualquiera de las personas indicadas en el referido acuerdo determinar el importe nominal definitivo del Aumento y el número de Nuevas Acciones a emitir.

- **Tipo de emisión:** el tipo de emisión (incluyendo nominal y prima de emisión, el “**Tipo de Emisión**”) de las Nuevas Acciones a emitir se fija en un importe de 18,00 euros por acción aplicándole una prima del 5,02% con respecto al valor liquidativo de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025. Asimismo, el precio de suscripción del Aumento es superior al precio de cotización de las acciones de la Sociedad, que a cierre de la sesión del 24 de abril de 2026 ascendía a 17,30 euros por acción.
- **Naturaleza de las Nuevas Acciones:** Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará 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.
- **Derechos de las Nuevas Acciones:** Las Nuevas Acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir del momento en la que se declare ejecutado, suscrito y desembolsado el

Aumento y emitidas las Nuevas Acciones, sin perjuicio de que la inscripción a nombre de los suscriptores en los correspondientes registros contables atribuidos a Iberclear y a sus entidades participantes se produzca en un momento posterior.

- **Exclusión del derecho de suscripción preferente:** haciendo uso de la facultad expresamente delegada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad el 7 de julio de 2025 y de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC, se excluirá el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad con la finalidad indicada en el apartado 4 siguiente.
- **Suscripción y desembolso:** las Nuevas Acciones que se emitan serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.
- **Suscripción incompleta:** conforme a la delegación otorgada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2025, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 311.1 de la LSC, si el Aumento no se suscribe íntegramente, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectivamente realizadas.
- **Solicitud de admisión a negociación:** se solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones que se emitan en virtud del Aumento en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, al igual que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. En este sentido, la Sociedad se somete a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de negociación.

4. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 286 Y 297 DE LA LSC

El Aumento tiene como propósito reforzar los recursos propios de la Sociedad y dotarla de la solidez financiera necesaria para continuar desarrollando su estrategia de expansión y crecimiento. Dicho objetivo podrá alcanzarse mediante la adquisición de nuevos activos inmobiliarios alineados con la política de inversión de la Sociedad, la integración de patrimonios familiares o la consolidación de otras compañías del sector inmobiliario.

Asimismo, tiene como objetivo dar respuesta a la elevada demanda de inversores interesados en participar en el capital de la Sociedad. Concretamente, en el marco del aumento de capital ejecutado por el consejo de administración el 21 de octubre de 2025, la Sociedad recibió solicitudes de suscripción por importe superior al doble del volumen total ofrecido. Ante el éxito de aquella operación y la demanda que quedó sin atender, la Sociedad ha acordado promover el Aumento y así dar respuesta al fuerte interés mostrado por accionistas actuales en reforzar su vinculación con la Sociedad y por otros inversores en participar del proyecto de Vitruvio mediante la adquisición de nuevas acciones. Desde esta perspectiva, el Aumento viene a complementar el mecanismo que ofrece la negociación de las acciones en BME Growth para dar cauce a ese fuerte interés mostrado por accionistas existentes e inversores.

El consejo de administración considera que el Aumento dotará a la Sociedad de los recursos necesarios para mantener su actividad inversora en el mercado residencial y terciario, preservando un nivel de

endeudamiento moderado. Teniendo en cuenta los recursos propios actualmente disponibles y con el objetivo de seguir incrementando el número de activos y sociedades inmobiliarias que contribuyan al cumplimiento de su objeto social, el consejo de administración ha decidido promover la ejecución del Aumento con el fin de poder aprovechar las oportunidades de inversión que surjan, siempre que cumplan con los parámetros y criterios de inversión establecidos por la Sociedad en cada momento.

En este sentido, el consejo de administración considera que la ejecución del Aumento al Tipo de Emisión propuesto refleja el valor real de la compañía y refuerza la capacidad de Vitruvio para continuar con su estrategia de crecimiento y expansión. Esta estrategia contempla tanto la integración de patrimonios familiares como la incorporación de otras sociedades de inversión inmobiliaria.

5. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308, 504 Y 506 DE LA LSC

El Aumento conlleva la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad. De conformidad con lo previsto en los artículos 308, 504 y 506 de la LSC, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y contraprestación a satisfacer por las Nuevas Acciones. Así pues, se analiza a continuación cada uno de dichos aspectos, a fin de dar cumplimiento a los requisitos legales descritos.

5.1 Justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente desde la perspectiva del interés social

El consejo de administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en el Aumento resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la legislación aplicable y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad. Los motivos, explicados en detalle a continuación, son los siguientes: (i) permite realizar una operación altamente conveniente desde el punto de vista del interés social; (ii) el procedimiento escogido resulta idóneo para dicho fin; y (iii) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido.

5.1.1 Conveniencia del Aumento desde la perspectiva del interés social

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente (véase el apartado 4), el Aumento está plenamente justificado dado que persigue el doble objetivo de: (i) permitir a la Sociedad reforzar su posición financiera a través de la captación de recursos adicionales que le permitan seguir impulsando su plan de expansión y crecimiento; y (ii) ampliar su base accionarial, dando respuesta, de este modo, al interés mostrado por inversores en adquirir acciones de la Sociedad tras el último aumento de capital ejecutado.

Los recursos que se obtengan estarán destinados, principalmente, a la incorporación de nuevos activos en la cartera de inversión de la Sociedad —principalmente, incorporando nuevos activos ubicados tanto en territorio nacional como en el extranjero, en ciudades de características similares a Madrid, esto es, ciudades principales con crecimiento poblacional consolidado—. Ello, respetando en todo momento su plan de negocio y estrategia de inversión, consistente en la búsqueda para su adquisición de activos

inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado o con el potencial de generar rentas estables, buscando maximizar la rentabilidad para los inversores mediante el reacondicionamiento de los inmuebles, cuando este sea necesario, y la eventual desinversión cuando el precio del activo refleje su valor. Asimismo, los fondos obtenidos a raíz del Aumento permitirán a la Sociedad obtener una ventaja competitiva en el contexto de búsqueda y captación de las oportunidades de inversión disponibles en el mercado. Sin perjuicio de lo anterior, parte de los fondos captados podrá destinarse también a la amortización de deuda financiera existente.

5.1.2 Idoneidad de la realización del Aumento mediante la emisión de las Nuevas Acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad

En línea con lo anunciado por la Sociedad en su comunicación de otra información relevante de fecha de 9 de abril de 2026, la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad resulta conveniente por los siguientes motivos:

(i) En primer lugar, la exclusión del derecho de suscripción preferente permite a la Sociedad arbitrar un procedimiento de colocación y suscripción de las Nuevas Acciones más ágil y con una reducida carga burocrática en comparación con operaciones alternativas, como es el caso de un aumento con derechos de suscripción preferente.

A este respecto, el Consejo de Administración considera relevante subrayar que el Aumento no supone una exclusión material del derecho de suscripción preferente de los accionistas, sino que dicha exclusión es meramente formal e instrumental para alcanzar la finalidad antes indicada. En consecuencia, la Sociedad ofrecerá a los accionistas existentes que así lo deseen la oportunidad de suscribir Acciones Nuevas en proporción a su participación actual en la Sociedad, sin que se produzca una exclusión material de su derecho de suscripción preferente.

(ii) En segundo lugar, la exclusión del derecho de suscripción preferente permite a la Sociedad dar una respuesta más ágil al interés mostrado por inversores terceros en invertir en Vitruvio mediante la adquisición o suscripción de acciones; interés que no es posible atender en su totalidad a través de operaciones de compraventa en el mercado.

5.1.3 Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente

El consejo de administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente propuesta es plenamente proporcional, ya que los beneficios que esta medida aporta a la Sociedad superan ampliamente los hipotéticos perjuicios que podrían experimentar los accionistas.

Esta afirmación queda plenamente justificada, conforme a lo señalado en el apartado anterior, dado que los accionistas de Vitruvio dispondrán de la posibilidad de suscribir Nuevas Acciones en proporción a su participación en el capital de la Sociedad. Además, la actual estructura de propiedad de la Sociedad, así como el volumen y la configuración del Aumento, permiten que la exclusión del derecho de suscripción preferente no ocasione una alteración significativa de la posición estratégica de ningún accionista o grupo de accionistas.

A la vista de todo lo anterior, el consejo de administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en el Aumento está plenamente justificada por razones de interés social.

5.2 Emisión a valor razonable

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 504.2 y 506.4 de la LSC, el Tipo de Emisión de las Nuevas Acciones deberá corresponderse con su valor razonable.

En cumplimiento de lo anterior, se propone que el Tipo de Emisión de las Nuevas Acciones se determine por referencia a (i) el cálculo del valor NAV (*net asset value*) a 31 de diciembre de 2025 determinado por el Consejo de Administración en 18,14 euros por acción; y (ii) el valor liquidativo de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, calculado por Savills España en 17,14 euros por acción. El precio de suscripción representa un descuento del 0,78% con respecto al valor NAV por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y una prima del 5,02% con respecto al valor liquidativo por acción de la Sociedad a esa misma fecha.

Este método de determinación del Tipo de Emisión de las acciones está ampliamente extendido y aceptado en la práctica del mercado, conforme demanda el artículo 505 de la LSC. El consejo de administración considera que ese precio se corresponderá con el valor razonable de la acción de la Sociedad.

El consejo de administración considera asimismo relevante subrayar que el Tipo de Emisión supone una prima del 4,05% frente al precio de cierre de la acción de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity en la sesión correspondiente al 24 de abril de 2026 (fecha anterior a la de adopción del acuerdo de ejecución del Aumento) (17,30 euros por acción). Por consiguiente, el Tipo de Emisión no supone ningún descuento dilutivo que perjudique a los accionistas actuales.

Por tanto, la forma de fijación del Tipo de Emisión (valor nominal más prima de emisión) de las Nuevas Acciones permite que este responda al valor razonable de las acciones de la Sociedad tal y como establecen los artículos 504.2 y 506.4 de la LSC.

Teniendo en cuenta que las Nuevas Acciones representan menos del 20% del capital social de la Sociedad y que el Tipo de Emisión no difiere en más de un 10% del valor de cotización de las acciones de la Sociedad, se cumple la presunción de valor razonable del artículo 504.3 de la LSC y no resulta exigible informe de experto independiente.

6. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL

Se incluye a continuación el texto íntegro del acuerdo de aumento que el consejo de administración de la Sociedad propone adoptar:

“Aumento de capital social mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Aprobación del informe de administradores justificativo de la propuesta. Delegación de facultades.”

1. Acuerdo de aumento de capital al amparo de la delegación de la junta general extraordinaria de accionistas

La junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2025, bajo el punto Segundo de su orden del día, delegó en el consejo de administración de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de adopción del referido acuerdo. Asimismo, se acordó delegar en el consejo de administración la facultad de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la LSC, hasta el límite del 20% del capital social en la fecha de adopción del referido acuerdo.

Al amparo de dicha delegación de facultades, el consejo de administración acuerda por unanimidad aumentar el capital social de la Sociedad en un importe nominal máximo de 20.555.550,00 euros (el “Aumento”), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 2.055.555 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 10,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las “Nuevas Acciones”), con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 10,00 euros más una prima de emisión de 8,00 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 18,00 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las nuevas acciones asciende a 16.444.440,00 euros, siendo el tipo de emisión total del aumento de capital de 36.999.990,00 euros (capital más prima de emisión).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 504.1 y 506.1 de la LSC —a cuyos efectos se incluye en el cómputo el aumento de capital mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente ejecutado por el consejo de administración de Vitruvio el 21 de octubre de 2025 al amparo de la autorización concedida por la junta general celebrada el 7 de julio de 2025 bajo el punto Segundo de su orden del día, por importe efectivo de 5.974.553,10 euros (3.665.370 euros de nominal y el resto de prima)— se hace constar que el importe nominal máximo del Aumento, junto con el importe nominal del aumento referido, ejecutado por el consejo de administración el 21 de octubre de 2025, son inferiores a (i) 19.215.952 euros, esto es, inferior al 20% de la cifra de capital social en la fecha en que la junta general de la Sociedad aprobó la delegación en el consejo de administración, de conformidad con lo previsto en el referido acuerdo, y (ii) 29.800.002 euros, esto es, inferior al 20% de la cifra de capital social en la fecha de adopción del presente acuerdo.

2. Informe del consejo de administración a los efectos de los artículos 286, 297, 308, 504 y 506 de la LSC

*La ejecución del Aumento se lleva a cabo con la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, a cuyos efectos se acuerda por unanimidad aprobar el correspondiente informe del consejo de administración de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 296 (en lo relativo al acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308, 504 y 506 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) de la LSC. Se adjunta a la presente acta como **Anexo III** copia del referido informe.*

Dicho informe será puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad y comunicado a la primera junta general que se celebre tras la aprobación del presente acuerdo. Sin perjuicio de lo anterior, será publicado en la página web de la Sociedad a la mayor brevedad posible.

3. Tipo de emisión

Se aprueba por unanimidad ejecutar el Aumento mediante la emisión de 2.055.555 nuevas acciones por importe nominal de 10,00 euros cada una, en los términos y condiciones que, al amparo de la referida delegación aprobada por la junta general, se indican a continuación, los cuales completan los referidos acuerdos de la junta general de accionistas en todo lo no previsto por los mismos.

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 10,00 euros más una prima de emisión de 8,00 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 18,00 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las nuevas acciones asciende a 16.444.440,00 euros, siendo el tipo de emisión total del aumento de capital de 36.999.990,00 euros (capital más prima de emisión), todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta del aumento.

El precio de suscripción del Aumento ha sido determinado por referencia a (i) el cálculo del valor NAV (net asset value) a 31 de diciembre de 2025 determinado por el Consejo de Administración en 18,14 euros por acción; y (ii) el valor liquidativo de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, calculado por Savills España en 17,14 euros por acción. El precio de suscripción representa descuento del 0,78% con respecto al valor NAV por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y una prima del 5,02% con respecto al valor liquidativo por acción de la Sociedad a esa misma fecha. Se hace constar, asimismo, que el precio de suscripción del Aumento es superior al precio de cotización de las acciones de la Sociedad, que a cierre de la sesión del 24 de abril de 2026 ascendía a 17,30 euros por acción.

4. Naturaleza de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará 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.

5. Derechos de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir del momento en la que se declare ejecutado, suscrito y desembolsado el Aumento y emitidas las Nuevas Acciones, sin perjuicio de que la inscripción a nombre de los suscriptores en los correspondientes registros contables atribuidos a Iberclear y a sus entidades participantes se produzca en un momento posterior.

6. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Haciendo uso de la facultad expresamente delegada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad el 7 de julio de 2025, y de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC, se acuerda por unanimidad excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad

en atención a las exigencias del interés social (según se justifica en el informe referido en el apartado 2 anterior).

7. Suscripción y desembolso de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones que se emitan serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

8. Suscripción incompleta

Conforme a la delegación otorgada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2025, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 311.1 y 507 de la LSC, si el Aumento no se suscribe íntegramente, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectivamente realizadas.

9. Incorporación de las nuevas acciones a BME Growth

Se acuerda por unanimidad solicitar la incorporación de la totalidad de las nuevas acciones que se emitan en BME Growth, 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 nuevas acciones emitidas en el marco del aumento.

Se hace constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la LSC y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen, así como en cualesquiera otras normas vigentes en cada momento que resulten aplicables y de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en el futuro en materia de BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión.

10. Ejecución del Aumento y modificación de los estatutos sociales

Cualquiera de las personas indicadas en el apartado 11 siguiente declarará el Aumento suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del correspondiente artículo de los estatutos sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes.

Se hace constar que la Sociedad cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 166 y 167 del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio y, en particular, señalará en la correspondiente escritura de aumento la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la junta general para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer.

11. Delegación de facultades

El consejo de administración acuerda conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de las siguientes personas:

El Consejo, en virtud de las facultades otorgadas por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2025 bajo el punto Segundo de su orden del día, acuerda por unanimidad delegar en los más amplios términos en todos los consejeros de la Sociedad, así como en el Secretario no miembro del Consejo de Administración y en cualquiera de las personas apoderadas al efecto, las facultades necesarias para que, cualquiera de ellos solidaria e indistintamente, pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean procedentes en relación con el presente aumento de capital, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución y, en particular, y a título meramente ilustrativo, las siguientes actuaciones:

- a) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.*
- b) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante el segmento BME Growth de BME MTF Equity o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, y en relación con la emisión e incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital, el documento o documentos, y cuantos suplementos al mismo sean precisos, así como las demás informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable y cualesquiera otras normas vigentes en cada momento que resulten aplicables, incluyendo, sin carácter limitativo, el documento de exención elaborado de conformidad con el Anexo IX del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE, modificada por el Reglamento (UE) 2024/2809 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024, por el que se modifican los Reglamentos (UE) 2017/1129, (UE) 596/2014 y (UE) 600/2014 para hacer que los mercados de capitales públicos de la Unión resulten más atractivos para las empresas y para facilitar el acceso al capital a las pequeñas y medianas empresas; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante el segmento BME Growth de BME MTF Equity, Iberclear, Registro Mercantil y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, para llevar a buen término la emisión de las nuevas acciones y la ampliación de capital.*
- c) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante Iberclear, BME MTF Equity y cualquier otro organismo, entidad o registro, público o privado, nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital, así como para la efectiva incorporación a cotización de las nuevas acciones del aumento de capital en el segmento BME Growth de BME MTF Equity o en otros mercados, regulados o no.*
- d) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y realizar cualquier actuación en cualesquiera jurisdicciones en relación con el aumento de capital; solicitar la incorporación a cotización de las nuevas acciones, y realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante las autoridades competentes de cualesquiera jurisdicciones nacionales o extranjeras.*
- e) Negociar, pactar y, en su caso, suscribir en los términos que estime más oportunos, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios conforme a la práctica habitual de este tipo de operaciones, incluyendo los contratos y acuerdos que sean necesarios o convenientes para el buen fin de la ejecución de este aumento de capital social, incluyendo, sin carácter limitativo, el contrato de agencia. Cualesquiera actuaciones realizadas con anterioridad a la fecha de este*

acuerdo en relación con las materias indicadas en este párrafo, así como los documentos o contratos suscritos a tal efecto, ya sea por cualquiera de los apoderados en virtud de este acuerdo o por otros miembros de la Sociedad (incluidos, sin limitación, los de la Dirección Financiera de la Sociedad), quedan expresamente ratificadas mediante este acuerdo.

- f) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
- g) Solicitar la inscripción de las nuevas acciones en los registros contables de Iberclear.*
- h) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento, entre otros, los relativos a la suscripción de las nuevas acciones.*
- i) Comparecer ante cualquier notario y elevar a escritura pública el presente acuerdo, así como realizar cuantas actuaciones sean necesarias y aprobar, otorgar y formalizar cualquier documento, público o privado, que sea necesario o meramente conveniente para la completa eficacia del presente acuerdo de aumento de capital social, incluyendo, sin carácter limitativo, el otorgamiento de una escritura de ejecución y cierre del aumento, en caso de desdoblamiento de la escritura de aumento de capital social, conforme a lo previsto en la LSC.*
- j) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o meramente convenientes para el buen fin y la completa inscripción en el Registro Mercantil del aumento de capital, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados se precisen o sean convenientes en relación con los anteriores acuerdos, ya sean de complemento, rectificación, subsanación o de cualquier otro tipo, adaptándolos a la calificación, verbal o escrita, del Registro Mercantil o de cualquier otra autoridad, agencia, cuerpo o institución, incluyendo el desarrollo de los aspectos del aumento de capital y la adaptación del contenido de los citados acuerdos para atender los requerimientos, incluso no formales, del segmento BME Growth de BME MTF Equity.*
- k) Realizar cualesquiera actos, necesarios o convenientes, y redactar, suscribir y otorgar cualquier documento necesario, público o privado, hasta lograr la admisión a negociación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.”*

En Madrid, a 27 de abril de 2026