

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO
REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE
DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE
AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 5 Y 7 DE
JULIO DE 2025, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,
RESPECTIVAMENTE**

1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) formula el presente informe de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General relativa a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta, dentro del plazo de cinco años y por el límite máximo de cuantía previsto en la Ley de Sociedades de Capital, con la facultad de acordar la supresión del derecho de suscripción preferente con el límite del 20% del capital social, dando nueva redacción al artículo de los estatutos sociales de la Sociedad relativo al capital social.

Esta propuesta de acuerdo se incluye como punto Segundo del orden del día de la próxima Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para el día 5 de julio de 2025 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario en esa convocatoria, el día 7 de julio de 2025 en el mismo lugar, en segunda convocatoria.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

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

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

El Consejo de Administración considera de gran interés y beneficioso para la Sociedad contar con las autorizaciones y facultades delegadas que permite la legislación societaria vigente. Ello le permitirá fijar, de acuerdo con la normativa aplicable, los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como seleccionar los inversores y mercados a los que se dirigen dichas ampliaciones. De esta manera, la Sociedad puede estar siempre preparada para captar los fondos necesarios para gestionar de manera óptima sus intereses, en caso de que ello fuera necesario.

La mencionada delegación tiene como objetivo proporcionar al Consejo de Administración de la Sociedad la flexibilidad y capacidad de respuesta necesarias en un entorno competitivo. En este contexto, el éxito de una operación o iniciativa estratégica a menudo depende de la rapidez de ejecución, algo que puede verse obstaculizado por los retrasos asociados a la convocatoria y celebración de una Junta General. Al delegar la facultad de ampliar el capital, se permite que la Sociedad pueda aprovechar oportunidades de mercado que en su caso surjan de manera ágil, sin la incertidumbre de que éstas se vean afectadas durante el tiempo entre la convocatoria y la celebración de una Junta General. Así, la delegación prevista de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital brinda al Consejo de Administración la flexibilidad necesaria para responder adecuadamente a las necesidades de la Sociedad según las circunstancias concurrentes en cada momento.

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

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

2.1. Términos de la delegación

En virtud del acuerdo que se propone, el correspondiente aumento de capital se llevará a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a cinco años a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, en una o varias veces, y hasta el importe máximo equivalente a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como de cualquier otro tipo o clase de las permitidas por la Ley, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto, con o sin prima de emisión, debiendo consistir el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el Consejo de Administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. La propuesta prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las

acciones que se emitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la misma Ley.

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

Asimismo, se propone facultar al consejo para que pueda a su vez delegar en cualesquiera de sus miembros o en cualquier otra persona, sea o no miembro de ese órgano, las facultades recibidas de la Junta General que sean delegables.

2.2. Exclusión del derecho de suscripción preferente

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que, en función de las circunstancias que concurren en cada momento, la supresión del derecho de suscripción preferente podría ser beneficiosa y salvaguardar el interés social. Concretamente, esta medida permitiría al órgano de administración captar los recursos necesarios para gestionar mejor los intereses sociales, en la medida en que permita alcanzar el objetivo perseguido con dicha propuesta.

Dada la incertidumbre y volatilidad de los mercados de capitales, la eliminación del derecho de suscripción preferente, a diferencia de un aumento de capital con el reconocimiento de este derecho, permitiría a la Sociedad obtener los recursos necesarios en el menor tiempo posible y de la manera más eficiente. Esto acortaría

el período de colocación de la ampliación y aumentaría las posibilidades de éxito del aumento de capital.

Con el objetivo de aprovechar las oportunidades del mercado según las circunstancias existentes en cada momento, es crucial que la Sociedad pueda actuar con agilidad y rapidez para beneficiarse de las oportunidades que puedan surgir. En ese contexto, permitir al Consejo la supresión del derecho de suscripción preferente podría simplificar significativamente la operación y reducir los costes en términos de tiempo y dinero.

Estas condiciones aumentarían la flexibilidad y capacidad de respuesta del Consejo de Administración de la Sociedad para aprovechar las oportunidades del mercado. Por lo tanto, es aconsejable que el Consejo de Administración disponga de los medios necesarios para acceder a diversas fuentes de financiación y obtener las mejores condiciones financieras posibles.

En cualquier caso, se deja constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo al amparo de la normativa aplicable, y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con respeto a las exigencias legales. Si, en uso de estas facultades, el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la delegación concedida por la Junta General, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

El valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponderse con el valor razonable, que se presumirá que es el valor de mercado establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización. No obstante, las acciones podrán emitirse a un precio inferior al valor razonable. En ese caso, el informe de los administradores deberá justificar que el interés social no solo exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, sino también el tipo de emisión propuesto, que será objeto del correlativo informe del experto al que se refiere el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, el cual se pronunciará específicamente sobre el importe de la dilución económica esperada y la razonabilidad de los datos y consideraciones recogidos en el informe de los administradores para justificarla. Este informe será también puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que esta propuesta es justificada y responde a las necesidades que la Sociedad, por su condición de

sociedad admitida a negociación en un sistema multilateral de negociación, podría tener que afrontar en el futuro.

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

3. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

“SEGUNDO

Delegación en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

*Delegar en el consejo de administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), la facultad de 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 celebración de esta junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización.*

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo o clase, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto, de conformidad con las exigencias legales aplicables —con o sin prima de emisión—, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades atribuidas al consejo de administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la

inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

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

Asimismo, se faculta expresamente al consejo de administración para:

- i) solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados regulados o no regulados, organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación;*
- ii) solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa del mercado de valores que fuere de aplicación; y*
- iii) delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.*

Se autoriza al consejo de administración para que éste, a su vez, delegue a favor de cualquiera de los miembros del consejo de administración o en cualquier otra persona, sea o no miembro de ese órgano, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

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

Madrid, 4 de junio de 2025

* * *