

ELIXVRS

Madrid, a 16 de noviembre de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente **ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**"), pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 16 de noviembre de 2021, se acordó convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas, para su celebración en Madrid, en el domicilio social (calle de Serrano número 51, cuarta planta, puerta derecha, 28006 Madrid, España), el día 17 de diciembre de 2021, a las 12:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria.

A continuación, se adjunta:

- (i) El texto íntegro del anuncio de convocatoria, junto con la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia;
- (ii) el texto íntegro de las propuestas de acuerdo a adoptar, en su caso, por la Junta General Extraordinaria en relación con cada uno de los puntos comprendidos en el orden del día;
- (iii) los preceptivos informes aprobados por el consejo de administración; y
- (iv) la certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad exigida por el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para la consideración de aumentos de capital por compensación de créditos.

Toda la mencionada documentación también ha sido publicada en la página web de la Sociedad <https://elixvrs.com> (inversores / información general, otra información relevante y agenda del inversor).

Se informa de que se ha previsto la posibilidad de que los accionistas asistan y participen telemáticamente en la Junta General en los términos establecidos en el anuncio de convocatoria adjunto.

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.

ELIXVRS

Atentamente,

Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN

El Consejo de Administración de “ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.” (la “**Sociedad**”), en su sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2021, ha acordado convocar a los accionistas a la Junta General extraordinaria de accionistas que se celebrará en el domicilio social (calle de Serrano número 51, cuarta planta, puerta derecha, 28006 Madrid, España), el día 17 de diciembre de 2021, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día siguiente, 18 de diciembre de 2021, en el mismo lugar y a la misma hora.

La Junta General extraordinaria de accionistas se celebrará, previsiblemente, en primera convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

- Primero.** Aprobación de un aumento del capital social por un importe nominal de 54.303.018 euros, por compensación de créditos, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con una prima de emisión de 0,6539000013 euros por cada nueva acción ordinaria, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General 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 7 de los Estatutos Sociales.
- Segundo.** Aprobación de un aumento del capital social por un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros mediante la emisión de un máximo de hasta 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de ELIX de un 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con contraprestación dineraria, reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas y previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General 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 7 de los Estatutos Sociales.
- Tercero.** Autorización al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, para aumentar el capital social en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, con la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, limitada a un importe nominal máximo del 20% del capital social de la Sociedad en el momento de este acuerdo.
- Cuarto.** Delegación de facultades para formalizar y elevar a público los acuerdos que se adopten.

ELIXVRS

COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA Y NUEVAS PROPUESTAS DE ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.4 de los Estatutos de la Sociedad, accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente establecido en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, esto es, aquellos accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, 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 deberá recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria en la página web de la Sociedad (<https://elixvrs.com/>). El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General.

PARTICIPACIÓN: DERECHO DE ASISTENCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de los Estatutos de la Sociedad, tienen derecho de asistencia a esta Junta General todo accionista que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares, como mínimo de un número de acciones que representen un uno por mil del capital social.

Podrá asistir a la Junta General los titulares de las acciones que las tuvieran inscritas a su nombre en el correspondiente registro contable con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General, debiendo acreditar esta circunstancia mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

A los efectos de acreditar la identidad de los accionistas, o de quien válidamente les represente, se podrá solicitar a los asistentes, junto a la presentación de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, la acreditación de su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad o de cualquier otro documento oficial en vigor generalmente aceptado a estos efectos.

No obstante lo dispuesto con anterioridad con respecto al derecho de asistencia de los accionistas a la Junta General de Accionistas, ésta se celebrará en cualquier caso, con la limitaciones de asistencia, que al momento de la celebración de la Junta General, pudieran estar vigente como medidas de prevención para evitar la expansión del COVID-19. En este sentido, se recomienda a todos los accionistas que participen en la Junta General mediante el sistema de voto a distancia de conformidad con el punto siguiente.

PARTICIPACIÓN: REPRESENTACIÓN

En virtud del artículo 22 de los Estatutos de la Sociedad todo accionista que tenga derecho a asistencia puede hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea accionista o no. La representación, que comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado, deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que constare en documento público, en cuyo caso podrá ser general para toda clase de Juntas.

ELIXVRS

Este último requisito no será necesario cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado; ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en el territorio nacional.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

Los accionistas podrán conferir la representación y/o ejercer el voto a distancia mediante la entrega a la Sociedad de la mencionada representación o certificación debidamente cumplimentada, a través de su envío por correspondencia postal a ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., a la siguiente dirección postal, que se corresponde con el domicilio profesional de la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad:

Orson Alcocer Rodríguez

Paseo de la castellana, 35
28046 Madrid
España

O, por correspondencia electrónica, a la siguiente dirección de correo electrónico, que se corresponde con la dirección de correspondencia electrónica de la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad:

orson.alcocer@dlapiper.com

El envío podrá efectuarse a partir del día de publicación de esta convocatoria y se cerrarán a las 24 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria.

La delegación de la representación deberá ser cumplimentada y firmada por el accionista, suscribiendo la correspondiente tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia.

La persona a cuyo favor se confiera la representación y el voto deberá ejercitarla asistiendo personalmente a la Junta, siempre y cuando alcance el mínimo de acciones que confieren el derecho de asistencia, haciendo entrega de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, en el lugar y día señalado para la celebración de la Junta General y desde una hora antes de la hora prevista para el inicio de la reunión.

En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la Junta.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado y así lo acredite; ni tampoco cuando aquél ostente

ELIXVRS

poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional y así lo aporte.

PARTICIPACIÓN: VOTO A DISTANCIA

Los accionistas con derecho de asistencia podrán otorgar su representación o emitir su voto a distancia sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria por escrito mediante la entrega a la Sociedad de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia debidamente cumplimentada, mediante su envío a la siguiente dirección postal, que se corresponde con el domicilio profesional de la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad:

Orson Alcocer Rodríguez

Paseo de la castellana, 35
28046 Madrid
España

O, por correspondencia electrónica, a la siguiente dirección de correo electrónico, que se corresponde con la dirección de correspondencia electrónica de la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad:

orson.alcocer@dlapiper.com

Las delegaciones y votos a distancia emitidos mediante correspondencia postal o electrónica habrán de recibirse por la Sociedad, como regla general, antes de las 24:00 horas del día 16 de diciembre de 2021.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia en los términos indicados, al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales, serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate.

El voto emitido a distancia quedará sin efecto:

- (1) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión y dentro del plazo establecido para ésta.
- (2) Por asistencia personal a la reunión del accionista que lo hubiera emitido o de su representante.
- (3) Por la enajenación de las acciones con anterioridad a la celebración de la Junta General que tuviera conocimiento la Sociedad.

ASISTENCIA TELEMÁTICA

La participación en la Junta podrá realizarse mediante asistencia telemática, a través de dispositivos con acceso a internet y mediante la herramienta de videoconferencia Cisco Webex Meetings.

ELIXVRS

Los accionistas que deseen asistir telemáticamente a la Junta General (o sus representantes) deberán remitir a la Sociedad una comunicación electrónica solicitando la asistencia telemática y acreditando su identidad por alguno de los siguientes medios:

- (i) El Documento Nacional de Identidad Electrónico;
- (ii) Un certificado electrónico emitido al efecto por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, u otra entidad con similares características de Certificación, respecto del cual no conste su revocación;
- (iii) Cualquier otro medio que la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad juzgue que acredita indubitadamente la identidad del accionista.

La solicitud de asistencia telemática deberá recibirse en la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad antes de las 24:00 horas del día 16 de diciembre de 2021, mediante su envío a la siguiente dirección postal, que se corresponde con el domicilio profesional de la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad:

Orson Alcocer Rodríguez

Paseo de la castellana, 35

28046 Madrid

España

O, por correspondencia electrónica, a la siguiente dirección de correo electrónico, que se corresponde con la dirección de correspondencia electrónica de la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad:

orson.alcocer@dlapiper.com

Recibida la solicitud del accionista y verificada su identidad, el accionista recibirá un enlace para la conexión telemática a la Junta General de la Sociedad en la dirección de correo electrónico que hubiera indicado en la solicitud.

El accionista que desee asistir telemáticamente deberá disponer de un dispositivo dotado de audio y vídeo, de manera que pueda participar en la Junta General en los mismos términos que aquellos accionistas que asistan presencialmente a la reunión. Será responsabilidad del accionista disponer del citado dispositivo y su correcto funcionamiento.

Se recomienda a los accionistas que se informen previamente sobre la compatibilidad entre sus dispositivos y la herramienta de videoconferencia indicada anteriormente.

DERECHO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE

De acuerdo con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta General, inclusive, los accionistas podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria. Las solicitudes de información se dirigirán por escrito al domicilio social de la Sociedad.

ELIXVRS

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por el responsable del registro de anotaciones en cuenta. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo. En este sentido, la página web de la Sociedad es: <https://elixvrs.com/>.

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 (7) días siguientes al de la terminación de la junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos apartados anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas.

De acuerdo con lo previsto en la vigente Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, los documentos que a continuación se mencionan, así como igualmente el derecho a obtener la entrega o el envío gratuito e inmediato de una copia de los mismos.

Asimismo, se hace constar que la documentación que se lista a continuación es accesible a través de la página web de la Sociedad (<https://elixvrs.com/>):

- (i) Este anuncio de convocatoria;
- (ii) el modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia;
- (iii) el texto íntegro de las propuestas de acuerdo correspondientes a los puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria.
- (iv) los preceptivos informes aprobados por el consejo de administración; y
- (v) la certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad exigida por el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para la consideración de aumentos de capital por compensación de créditos.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Los datos personales que los accionistas faciliten a la Sociedad (con ocasión del ejercicio o representación de sus derechos de información, asistencia, representación y voto) serán tratados por la Sociedad con la finalidad de gestionar la relación accionarial.

El titular de los datos tendrá derecho de acceso, rectificación, oposición o cancelación de los datos recogidos por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la Ley, dirigiendo un escrito a ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (dirección: Calle Montesa 35, escalera derecha, 4 Dcha., 28006 Madrid, España).

ELIXVRS

En caso de que en la representación el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas, dicho accionista deberá informarle de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que esta deba realizar ninguna actuación adicional.

En Madrid, a 16 de noviembre de 2021

Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

ELIXVRS

ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS 2021

Tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia para la Junta General Extraordinaria de accionistas de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la *Sociedad*), que se celebrará en el domicilio social (calle de Serrano número 51, cuarta planta, puerta derecha, 28006 Madrid, España), el día 17 de diciembre de 2021, a las 12:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, al día siguiente, en el mismo lugar y hora.

Titular:	Domicilio:	DNI/CIF
		Número de acciones

ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

El accionista que desee asistir presencialmente a la Junta deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar la presente tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Podrá asistir a la Junta General cualquier accionista que tenga inscritas sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta. De no expresarse el sentido de su voto en el cuadro abajo, se entenderá que vota a favor de todas las propuestas del orden del día.

Firma del accionista que asiste

En _____, a _____ de _____ de 2021

VOTO A DISTANCIA

Los accionistas pueden votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de Junta General y en la página web de la Sociedad. De no expresarse voto concreto, se entenderá que el accionista vota a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración sobre los asuntos del orden del día.

Punto del Orden del Día	1	2	3	4
A favor				
En contra				
Abstención				
En blanco				

DELEGACIÓN

Los accionistas también pueden delegar o votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de esta Junta General y en la página web de la Sociedad. La delegación se efectuará conforme a lo indicado a continuación.

El accionista que tenga derecho de asistencia puede hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea accionista o no. Ambos, accionista y representante, deberán firmar esta delegación en espacio especialmente habilitado al final de este apartado. El accionista titular de esta tarjeta confiere su representación a:

D./Dña. _____ con DNI nº _____

Para conferir instrucciones de voto, marque con una cruz la casilla correspondiente en el siguiente cuadro.

De no impartirse instrucciones expresas, el representante votará a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración sobre los asuntos del orden del día.

Punto del Orden del Día	1	2	3	4
A favor				
En contra				
Abstención				
En blanco				

Firma del representante

En _____, a _____ de _____ de 2021

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

Aprobación de un aumento del capital social por un importe nominal de 54.303.018 euros, por compensación de créditos, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con una prima de emisión de 0,6539000013 euros por cada nueva acción ordinaria, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General 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 7 de los Estatutos Sociales.

ACUERDO

1. Aumento del capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad. El valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones (el “**Aumento de Capital No Dinerario**”).

El Aumento de Capital No Dinerario acordado se lleva a cabo en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

1.1. Importe del aumento de capital social y prima de emisión

Se acuerda aumentar el capital social, mediante la compensación de un préstamo suscrito entre la Sociedad y “Global Azawaki, S.L.U.”, accionista mayoritario de la Sociedad, con fecha 1 de Julio de 2021 por un importe principal de 88.816.571,86 € (el “**Préstamo**”).

En la actualidad, la Sociedad no ha reembolsado ni total ni parcialmente el Préstamo por lo que, de conformidad con lo anterior, el importe total del préstamo susceptible de ser capitalizado ascenderá, a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), ascenderá 89.811.761,54 euros, de los cuales, 88.816.571,86 euros corresponderán al importe del principal prestado y 995.189,68 euros corresponderán a los intereses devengados hasta el día 17 de diciembre de 2021.

1.2. Identidad del Aportante

El Préstamo es aportado por “Global Azawaki, S.L.U.”, sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el “Edificio Spaces”, sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

“Global Azawaki, S.L.U.” es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

1.3. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y con base en que el aumento de capital propuesto se desembolsará por compensación de créditos, mediante la capitalización del crédito que trae causa del Préstamo, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

1.4. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten a un tipo de emisión unitario de 1,6539000013 euros por acción nueva, de los cuales, 1 euro se corresponde con el valor nominal unitario de cada nueva acción y 0,6539000013 euros se corresponden con la prima de emisión unitaria de cada nueva acción.

En consecuencia, el valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones.

1.5. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones, junto con las ya existentes, quedan representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal” (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes.

1.6. Identificación del crédito a compensar

A continuación se hacen constar los datos identificativos del crédito que ostenta “Global Azawaki, S.L.U.”, que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del crédito	“Global Azawaki, S.L.U.”, sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el “Edificio Spaces”, sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211. “Global Azawaki, S.L.U.” es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.
Origen del crédito	Contrato de préstamo otorgado por “Global Azawaki, S.L.U.” a favor de ELIX con fecha 1 de julio de 2021.

ELIXVRS

Importe del principal vencido a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	"ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A."
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.
Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar	1 euro por nueva acción ordinaria.
Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar	54.303.018,00 euros.
Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar	0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.
Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar	35.508.743,54 euros.
Capital social y número de acciones a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.
Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinero	138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.

1.7. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que éstas desde la fecha de su emisión.

1.8. Cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Conforme a los términos de la cláusula primera (Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y “Global Azawaki, S.L.U.” con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y “Global Azawaki, S.L.U.” declararon que el crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

1.9. Concordancia de los datos relativos al crédito con la contabilidad social

El contenido del informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario emitido por el Consejo de Administración en esta misma fecha, en relación con los datos y existencia del crédito que trae causa del Préstamo a cuya compensación se refiere esta propuesta de acuerdo, concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Así consta en la certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad y en unión del citado informe de administradores, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social, publicándose, asimismo, en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), acreditando que, una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobado el acuerdo a que se refiere esta propuesta, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

1.10. Inexistencia de derecho de suscripción preferente

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no gozan del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.11. Aumento de capital y suscripción de acciones

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del crédito que trae causa del Préstamo, la Sociedad procederá a aumentar su capital social y “Global Azawaki, S.L.U.” procederá a suscribir y desembolsar íntegramente la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario.

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

1.12. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital No Dinerario deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General extraordinaria de accionistas, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto.

1.13. Suscripción incompleta

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital No Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

En caso de suscripción incompleta, el Aumento de Capital No Dinerario se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto, en su caso.

1.14. Incorporación de las nuevas acciones a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia del mercado BME Growth y, especialmente, de contratación, permanencia y exclusión.

1.15. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (que se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en su Presidente y/o

ELIXVRS

en su Secretario, para ejecutar el presente acuerdo dentro del plazo máximo establecido en el apartado 1.12 anterior, pudiendo realizar, con carácter indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:

- (i) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.
- (ii) Declarar ejecutado el Aumento de Capital No Dinerario, emitiendo y poniendo en circulación las acciones nuevas que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital No Dinerario que no hubiere sido suscrito y desembolsado.
- (iii) Solicitar y gestionar la incorporación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.
- (iv) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en cualesquiera mercados de valores, regulados o no regulados, españoles o extranjeros, en los que las acciones de la Sociedad pudieran estar admitidas a negociación en el momento de la ejecución del acuerdo.
- (v) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity, en relación con la incorporación de las acciones nuevas que se emitan con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario, el documento de aumento de capital que corresponda (reducido o completo, según corresponda) y cuantos documentos suplementarios pudieran resultar necesarios, asumiendo la responsabilidad de su contenido, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación a la Sociedad en cada momento.
- (vi) Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity e Iberclear, así como, en su caso, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro, público o privado, español o extranjero.
- (vii) Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del presente acuerdo y, en particular y sin carácter limitativo, el correspondiente contrato de agencia.
- (viii) Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las acciones nuevas y su incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de este acuerdo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria de accionistas, y, en particular, subsanar cuantos defectos, omisiones, errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil o cualesquiera otros registros públicos o privados.

ELIXVRS

- (ix) Por último, se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, delegue a favor de cualquiera de sus miembros, de su Secretario o cualesquiera apoderados que se determinen, las facultades conferidas en virtud de estos acuerdos que sean legalmente delegables y para que otorgue a favor de los empleados de la Sociedad que estime oportunos los poderes pertinentes para el desarrollo de dichas facultades delegadas.

* * *

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

Aprobación de un aumento del capital social por un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros mediante la emisión de un máximo de hasta 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de ELIX de un 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con contraprestación dineraria, reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas y previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General 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 7 de los Estatutos Sociales.

ACUERDO

1.- Importe máximo del aumento de capital

Aumentar el capital social de “**ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.**” (“**ELIX**” o la “**Sociedad**”, indistintamente) en un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros mediante la emisión de un máximo de hasta 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de ELIX de un 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente existentes y en circulación, otorgando en consecuencia a sus titulares los mismos derechos y obligaciones que el resto de las acciones actualmente existentes desde la fecha de su inscripción en los correspondientes registros contables.

2.- Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 13.686.772,43 euros.

El tipo de emisión unitario (nominal y prima de emisión) de cada una nueva acción será, por tanto, de 1,6539000013 euros por acción.

El importe efectivo máximo de la emisión ascenderá, en consecuencia, a 34.617.759,43 euros o el importe menor que resulte en caso de suscripción incompleta de la emisión objeto del Aumento de Capital Dinerario.

Se hace constar que el tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas con ocasión del Aumento de Capital Dinerario coincide con el tipo de emisión de las nuevas acciones objeto de la propuesta de aumento de capital no dinerario que se somete a la consideración de los accionistas de la Sociedad bajo el punto primero del orden del día de la Junta General extraordinaria de accionistas en el contexto de la cual se emite el presente informe.

No obstante lo anterior, el acuerdo al que se refiere este informe incorpora la propuesta de facultar expresamente al Consejo de Administración para que, en caso de que en el momento en que se proceda a la ejecución del Aumento de Capital Dinerario verifique la concurrencia de circunstancias que lo aconsejen, atendido en interés social, pueda fijar una prima de

ELIXVRS

emisión inferior, pudiendo, consecuentemente, adaptar el número de acciones objeto de la emisión y el importe efectivo final del Aumento de Capital Dinerario.

3.- Contravalor del Aumento de Capital Dinerario

El contravalor del aumento de capital consistirá en aportaciones dinerarias, que deberán ser desembolsadas en los plazos y términos que determine el Consejo de Administración y en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad que sea oportunamente designada, asimismo, por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

4.- Derecho de suscripción preferente, negociación de los derechos y período de asignación de acciones adicionales

Los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil del mercado BME Growth inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad, conforme al artículo 304.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y cuya duración será la que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente serán libremente transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en los términos previstos en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Aquellas nuevas acciones que no sean suscritas durante el período de suscripción preferente que determine el Consejo de Administración y, en su caso, durante el período de asignación adicional, no serán ofrecidas por el Consejo de Administración a terceros inversores.

5.- Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

6.- Aumento incompleto

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

7.- Ejecución del Aumento de Capital Dinerario y condiciones

El Consejo de Administración o, por sustitución, su Presidente o su Secretario, declarará el Aumento de Capital Dinerario suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y al número de acciones resultantes del Aumento de Capital Dinerario.

En particular, se concretará el número de acciones nuevas que finalmente se emitan al amparo del Aumento de Capital Dinerario, una vez finalizado el período de suscripción preferente y, de resultar aplicable, el período de asignación de acciones nuevas adicionales.

8.- Plazo de ejecución del Aumento de Capital Dinerario

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que este acuerdo deba llevarse a efecto dentro del plazo máximo de un año a contar desde su adopción por la Junta General y fijar sus términos y condiciones en todo lo no previsto por la Junta General, conforme a lo previsto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital.

9.- Posibilidad de no ejecutar el Aumento de Capital Dinerario

Se autoriza y delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el presente acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, por las condiciones de mercado en general, el decaimiento de las razones que motivaron el planteamiento del Aumento de Capital Dinerario o cualesquiera otras circunstancias que pudieran afectar a la Sociedad, considerase que no es aconsejable ejecutar el Aumento de Capital Dinerario.

El Consejo de Administración informaría al mercado de la decisión de no ejecutar el Aumento de Capital Dinerario mediante la publicación de la correspondiente comunicación de información relevante a través de las páginas web de BME Growth y de la Sociedad.

10.- Admisión a negociación

Se acuerda, asimismo, delegar en el Consejo de Administración solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones, así como de los derechos de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, y realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para obtener esa incorporación ante los organismos competentes que correspondan, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en relación con BME Growth y, especialmente, en materia de contratación, permanencia y exclusión de incorporación al segmento de negociación BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

11.- Delegación en los administradores para la ejecución y formalización de los acuerdos anteriores

Sin perjuicio de cualesquiera otras facultades que puedan corresponderle, se faculta al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho y con expresas facultades de sustitución en su Presidente, su Secretario y cualquiera de los Consejeros, para que cualquiera de ellos pueda, solidariamente, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o meramente convenientes en relación con los anteriores acuerdos, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución.

En particular, cualquiera de las personas mencionadas ostentará, solidariamente, las facultades establecidas en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, y podrá llevar a cabo, entre otras, a título meramente ilustrativo y no exhaustivo, las siguientes actuaciones:

ELIXVRS

- (a) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, a título meramente ilustrativo y no exhaustivo, establecer la cifra en que se deba ejecutar el Aumento de Capital Dinerario, así como el plazo, forma, condiciones, procedimiento de suscripción y desembolso del Aumento de Capital Dinerario durante el período de suscripción preferente y, en su caso, durante cada uno de los períodos o vueltas adicionales, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones nuevas a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del Aumento de Capital Dinerario y la emisión de las acciones nuevas en contrapartida de las aportaciones dinerarias.
- (b) Determinar la prima de emisión de las acciones que se emitan como consecuencia del Aumento de Capital Dinerario y, por tanto, el tipo de emisión de las acciones nuevas, respetando los límites acordados por la Junta General.
- (c) Presentar a los órganos de gobierno del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity el 'documento de ampliación' que corresponda (completo o reducido), de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Circular 2/2020 de BME MTF Equity y la restante documentación e información que, en cada caso, puedan recabar los órganos de gobierno de BME MTF Equity, asumiendo la responsabilidad por su contenido en nombre de la Sociedad y, solicitando, en su caso, su verificación, aprobación y/o registro por parte de los órganos de gobierno del mercado o las autoridades administrativas pertinentes.
- (d) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante los órganos de gobierno de BME MTF Equity, Iberclear, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su caso, 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 Dinerario, así como para la efectiva incorporación de las acciones nuevas al sector correspondiente a las SOCIMI del segmento de negociación BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF .
- (e) 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 Dinerario.
- (f) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en cualesquiera mercados de valores, regulados o no regulados, españoles o extranjeros, en los que las acciones de la Sociedad pudieran estar admitidas a negociación en el momento de la ejecución del acuerdo
- (g) Acordar la no ejecución del presente acuerdo si, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la previsible estructura financiera resultante del Aumento de Capital Dinerario u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad desaconsejasen o impidiesen su ejecución.

ELIXVRS

- (h) Determinar y publicar la fecha de apertura del procedimiento del Aumento de Capital Dinerario o del período de suscripción preferente, así como, en su caso, de sus períodos o vueltas subsiguientes, ajustándose a lo señalado en este acuerdo.
- (i) 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 que sean necesarios o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital Dinerario, y designar a las entidades colocadoras y/o aseguradoras o que vayan a formar parte del sindicato de colocación y/o de aseguramiento de la emisión, al banco agente y cualesquiera otras entidades cuya colaboración pudiera resultar necesaria o meramente conveniente para el buen fin del Aumento de Capital Dinerario. 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, quedan expresamente ratificadas mediante este acuerdo.
- (j) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los períodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado del Aumento de Capital Dinerario.
- (k) Redactar y publicar cuantos anuncios o comunicaciones públicas (incluidas las comunicaciones de información relevante) resulten necesarios o convenientes.
- (l) Declarar ejecutado el Aumento de Capital Dinerario y dar por cumplidas las condiciones a las que, en su caso, esté sujeta la eficacia del acuerdo de Aumento de Capital Dinerario, emitiendo y poniendo en circulación las acciones nuevas que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad en lo relativo a la cifra de capital social, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital Dinerario que no hubiere sido suscrita y desembolsada en los términos establecidos por este acuerdo.
- (m) Solicitar la inscripción de las acciones nuevas en los registros contables de Iberclear.
- (n) Comparecer ante Notario para la formalización de la correspondiente escritura de aumento de capital, y realizar cuantos trámites sean necesarios para la inscripción de la misma en el Registro Mercantil, incluyendo las facultades necesarias para otorgar escrituras de aclaración, modificación o subsanación hasta lograr la inscripción en el dicho Registro.
- (o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento, entre otros, los relativos a la suscripción de las acciones nuevas.
- (p) 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 Dinerario, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes en relación con los anteriores acuerdos, ya sean de complemento, rectificación, subsanación o de cualquier otra naturaleza.

* * *

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

Autorización al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, para aumentar el capital social en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, con la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, limitada a un importe nominal máximo del 20% del capital social de la Sociedad en el momento de este acuerdo.

ACUERDO

Facultar al Consejo de Administración, para aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de la adopción de este acuerdo y hasta la mitad del capital de la Sociedad en el momento de esta autorización.

Los aumentos de capital social al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias, con o sin prima de emisión.

Corresponderá al Consejo de Administración decidir en cada aumento del capital social aprobado al amparo de la presente autorización si las acciones de nueva emisión son ordinarias o de cualquier otro tipo de las permitidas por la ley para las sociedades incorporadas a BME Growth.

El Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos del capital social y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social quedará aumentado solo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

En relación con los aumentos de capital social que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, hasta una cantidad máxima correspondiente, en conjunto, al 20% del capital social de la Sociedad en el momento de este acuerdo, es decir, el capital social resultante de la ejecución de los aumentos de capital aprobados por la Junta General extraordinaria de accionistas a la que se somete el presente acuerdo bajo los puntos primero y segundo precedentes de su orden del día.

La Sociedad solicitará la incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity de las acciones de nueva emisión de ELIX objeto de cualesquiera aumentos de capital aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad al amparo de esta autorización, o, en su caso, cuando proceda, su admisión a negociación en otros sistemas multilaterales de negociación, mercados regulados, sistemas organizados de contratación, oficiales o no oficiales, nacionales o extranjeros, o cualesquiera otros mercados donde, en cada momento, se hubiera solicitado la admisión a negociación o hubieran sido admitidas a negociación las acciones de la Sociedad, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios en

ELIXVRS

relación con la admisión a negociación de los valores de la Sociedad ante los organismos competentes de los distintos mercados, nacionales o extranjeros.

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar las facultades a que se refiere este acuerdo.

* * *

ELIXVRS

PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA

Delegación de facultades para formalizar y elevar a público los acuerdos que se adopten.

ACUERDO

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, facultar solidariamente al Consejo de Administración, al Presidente y al del Consejo de Administración de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” (la “**Sociedad**”), para que cualquiera de ellos pueda:

- (a) Formalizar y elevar a público los acuerdos adoptados por esta Junta General extraordinaria de accionistas, desarrollándolos, aclarándolos, precisándolos, interpretándolos, completándolos y subsanándolos, realizando cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para ejecutarlos, otorgar cuantos documentos públicos o privados 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;
- (b) 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 extraordinaria de accionistas; y
- (c) sustituir todas o parte de las facultades enumeradas en este acuerdo, y de cuantas les han sido expresamente atribuidas por esta Junta General extraordinaria de accionistas en los acuerdos adoptados bajo los puntos del orden del día precedentes, en la medida en que lo permita la ley, en las personas que consideren oportunas.

* * *

ELIXVRS

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE SU CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de “**ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**” (“**ELIX**” o la “**Sociedad**”) para justificar la modificación estatutaria vinculada a la propuesta de acuerdo de aumento de su capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 54.303.018 nuevas acciones de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante la compensación del importe del crédito vinculado al préstamo otorgado a la Sociedad por su accionista mayoritario, “Global Azawaki, S.L.U.”, con fecha 1 de julio de 2021 (el “**Préstamo**”), propuesta que el Consejo de Administración ha acordado someter a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 17 y 18 de diciembre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, bajo el punto primero de su orden del día (el “**Aumento de Capital No Dinerario**”).

El informe se emite en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), a los efectos de la justificación de la propuesta de Aumento de Capital No Dinerario. Asimismo, habida cuenta de que la citada propuesta comprende un aumento del capital social de ELIX que, de resultar aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas, será desembolsado mediante compensación de créditos, el presente informe se emite también en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, informando sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, su concordancia con la contabilidad social, la identidad de los aportantes, el número de acciones que se emitirán al amparo del Aumento de Capital No Dinerario y el importe del Aumento de Capital No Dinerario.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE LA CIFRA DEL CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

La propuesta concerniente al Aumento de Capital No Dinerario trae causa del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y su accionista mayoritario “Global Azawaki, S.L.U.” en relación con el repago del Préstamo concedido por “Global Azawaki, S.L.U.” a favor de la Sociedad el pasado día 1 de julio de 2021.

El Préstamo se concedió con el propósito de que, con ocasión de la adquisición de las acciones de ELIX por parte de sus actuales accionistas (esto es, “Global Azawaki, S.L.U.” y “Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.”) la Sociedad pudiera hacer frente al repago y cancelación de una financiación que fue otorgada a la Sociedad por diversas entidades

ELIXVRS

financieras y que se identifica en el contrato privado de formalización del Préstamo suscrito por “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad.

Cancelada la citada financiación, “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad han convenido en la oportunidad de proceder al repago del crédito vinculado al Préstamo mediante su compensación.

3. SITUACIÓN ACTUAL

A la fecha de este informe, el capital social de la Sociedad asciende a 84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro cada una y representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones de la Sociedad se encuentran incorporadas al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del Libro Registro de anotaciones en cuenta a “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.” (“**Iberclear**”).

4. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE LA SOCIEDAD

Se propone a la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad un aumento del capital social mediante la compensación del crédito que “Global Azawaki, S.L.U.” ostenta frente a la Sociedad y que se identifica detalladamente en el apartado 5 siguiente de este informe (el “**Crédito**”), por un importe, calculado a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), de 89.811.761,54 euros, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias por un valor nominal conjunto de 54.303.018 euros y con una prima de emisión conjunta de 35.508.743,54 euros.

Todas las acciones que se emitirán serán iguales que las existentes, tendrán un valor nominal de 1 euro por acción y se emitirán con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción, asignándose, consecuentemente, un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,6539000013 euros por acción nueva.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO A COMPENSAR

A continuación se hacen constar los datos identificativos del Crédito que ostenta “Global Azawaki, S.L.U.”, que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del Crédito

“Global Azawaki, S.L.U.”, sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el “Edificio Spaces”, sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de

ELIXVRS

	identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.
	“Global Azawaki, S.L.U.” es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.
Origen del Crédito	Contrato de préstamo suscrito por “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de emisión de este informe	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de emisión de este informe	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	“ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.”
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.
Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar	1 euro por nueva acción ordinaria.
Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar	54.303.018,00 euros.

ELIXVRS

Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar 0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.

Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar 35.508.743,54 euros.

Capital social y número de acciones a la fecha del presente informe **84.168.021** euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.

Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario **138.471.039** euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.

6. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Conforme a los términos de la cláusula primera (*Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo*) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y “Global Azawaki, S.L.U.” con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y “Global Azawaki, S.L.U.” declararon que el Crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

7. CONCORDANCIA DE LOS DATOS RELATIVOS AL CRÉDITO CON LA CONTABILIDAD SOCIAL

El contenido de este informe y la existencia del Préstamo concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Asimismo, se hace constar que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, se pondrá a disposición de los socios en el domicilio social y, adicionalmente, se publicará en la página web corporativa de la Sociedad, en unión de este informe, una certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos en el presente informe sobre el Crédito y el Aumento de Capital No Dinerario.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobada la propuesta de acuerdo a que se refiere este informe, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que

ELIXVRS

acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en este informe acerca del importe del principal y de los intereses del Préstamo devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria) resultan exactos.

8. INEXISTENCIA DE DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tienen el derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. AUMENTO DE CAPITAL Y SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del Crédito, procederá a aumentar su capital social y “Global Azawaki, S.L.U.” procederá a suscribir y desembolsar la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del Crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución de los Aumento de Capital No Dinerario.

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

10. INCORPORACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES A BME GROWTH

Tras la aprobación, en su caso, del Aumento de Capital No Dinerario por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, ésta solicitará la incorporación de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en el marco del Aumento de Capital No Dinerario en el segmento de negociación BME Growth del BME MTF Equity.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las mismas formalidades que resultan de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan al acuerdo de exclusión o no lo voten.

11. AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA IMPLEMENTAR EL AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propondrá a la Junta General extraordinaria que faculte al órgano de administración de la Sociedad, para que, en términos generales y si fuera necesario, pueda realizar cuantas

actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital No Dinerario.

12. PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

***“Aprobación de un aumento del capital social por un importe nominal de 54.303.018 euros, por compensación de créditos, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con una prima de emisión de 0,653900013 euros por cada nueva acción ordinaria, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General 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 7 de los Estatutos Sociales.*”**

1. Aumento del capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad. El valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones (el “Aumento de Capital No Dinerario”).

El Aumento de Capital No Dinerario acordado se lleva a cabo en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

1.1. Importe del aumento de capital social y prima de emisión

Se acuerda aumentar el capital social, mediante la compensación de un préstamo suscrito entre la Sociedad y “Global Azawaki, S.L.U.”, accionista mayoritario de la Sociedad, con fecha 1 de Julio de 2021 por un importe principal de 88.816.571,86 € (el “Préstamo”).

En la actualidad, la Sociedad no ha reembolsado ni total ni parcialmente el Préstamo por lo que, de conformidad con lo anterior, el importe total del préstamo susceptible de ser capitalizado ascenderá, a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), ascenderá 89.811.761,54 euros,, de los cuales, 88.816.571,86 euros corresponderán al importe del principal prestado y 995.189,68 euros corresponderán a los intereses devengados hasta el día 17 de diciembre de 2021.

ELIXVRS

1.2. Identidad del Aportante

El Préstamo es aportado por “Global Azawaki, S.L.U.”, sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el “Edificio Spaces”, sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

“Global Azawaki, S.L.U.” es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

1.3. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y con base en que el aumento de capital propuesto se desembolsará por compensación de créditos, mediante la capitalización del crédito que trae causa del Préstamo, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

1.4. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten a un tipo de emisión unitario de 1,6539000013 euros por acción nueva, de los cuales, 1 euro se corresponde con el valor nominal unitario de cada nueva acción y 0,6539000013 euros se corresponden con la prima de emisión unitaria de cada nueva acción.

En consecuencia, el valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones.

1.5. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones, junto con las ya existentes, quedan representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal” (“Iberclear”) y sus entidades participantes.

1.6. Identificación del crédito a compensar

A continuación se hacen constar los datos identificativos del crédito que ostenta “Global Azawaki, S.L.U.”, que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del crédito

“Global Azawaki, S.L.U.”, sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad

ELIXVRS

con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

"Global Azawaki, S.L.U." es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

Origen del crédito	Contrato de préstamo otorgado por "Global Azawaki, S.L.U." a favor de ELIX con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	"ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A."
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.

ELIXVRS

Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar 1 euro por nueva acción ordinaria.

Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar 54.303.018,00 euros.

Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar 0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.

Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar 35.508.743,54 euros.

Capital social y número de acciones a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo 84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.

Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario 138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.

1.7. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que éstas desde la fecha de su emisión.

1.8. Cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Conforme a los términos de la cláusula primera (Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." declararon que el crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

1.9. Concordancia de los datos relativos al crédito con la contabilidad social

El contenido del informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario emitido por el Consejo de Administración en esta misma fecha, en relación con los datos y existencia del crédito que trae causa del Préstamo a cuya compensación se refiere esta propuesta de acuerdo, concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Así consta en la certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad y en unión del citado informe de administradores, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social, publicándose, asimismo, en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), acreditando que, una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobado el acuerdo a que se refiere esta propuesta, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

1.10. Inexistencia de derecho de suscripción preferente

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no gozan del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.11. Aumento de capital y suscripción de acciones

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del crédito que trae causa del Préstamo, la Sociedad procederá a aumentar su capital social y "Global Azawaki, S.L.U." procederá a suscribir y desembolsar íntegramente la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario.

ELIXVRS

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

1.12. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital No Dinerario deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General extraordinaria de accionistas, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto.

1.13. Suscripción incompleta

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital No Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

En caso de suscripción incompleta, el Aumento de Capital No Dinerario se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto, en su caso.

1.14. Incorporación de las nuevas acciones a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia del mercado BME Growth y, especialmente, de contratación, permanencia y exclusión.

1.15. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (que se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en su Presidente y/o en su Secretario, para ejecutar el presente acuerdo dentro del plazo máximo establecido en el apartado 1.12 anterior, pudiendo realizar, con carácter indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:

ELIXVRS

- (i) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.*
- (ii) Declarar ejecutado el Aumento de Capital No Dinerario, emitiendo y poniendo en circulación las acciones nuevas que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital No Dinerario que no hubiere sido suscrito y desembolsado.*
- (iii) Solicitar y gestionar la incorporación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.*
- (iv) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en cualesquiera mercados de valores, regulados o no regulados, españoles o extranjeros, en los que las acciones de la Sociedad pudieran estar admitidas a negociación en el momento de la ejecución del acuerdo.*
- (v) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity, en relación con la incorporación de las acciones nuevas que se emitan con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario, el documento de aumento de capital que corresponda (reducido o completo, según corresponda) y cuantos documentos suplementarios pudieran resultar necesarios, asumiendo la responsabilidad de su contenido, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación a la Sociedad en cada momento.*
- (vi) Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity e Iberclear, así como, en su caso, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro, público o privado, español o extranjero.*
- (vii) Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del presente acuerdo y, en particular y sin carácter limitativo, el correspondiente contrato de agencia.*
- (viii) Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las acciones nuevas y su incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de este acuerdo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria de accionistas, y, en particular, subsanar cuantos defectos, omisiones, errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil o cualesquiera otros registros públicos o privados.*

ELIXVRS

- (ix) *Por último, se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, delegue a favor de cualquiera de sus miembros, de su Secretario o cualesquiera apoderados que se determinen, las facultades conferidas en virtud de estos acuerdos que sean legalmente delegables y para que otorgue a favor de los empleados de la Sociedad que estime oportunos los poderes pertinentes para el desarrollo de dichas facultades delegadas.”*

13. PROPUESTA DE REDACCIÓN DE ARTÍCULO ESTATUTARIO

Tras el Aumento de Capital No Dinerario objeto de este informe, el artículo 7 de los Estatutos Sociales tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

“Artículo 7.- Capital social.

- 1. El capital social se fija en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE EUROS (138.471.039 €), estando totalmente suscrito y desembolsado, dividido en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE (138.471.039) acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, representadas por anotaciones en cuenta.*
- 2. Todas las acciones pertenecen a una misma clase y serie y otorgan los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.”*

La Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad que apruebe, en su caso, el Aumento de Capital No Dinerario dará la redacción final al artículo estatutario.

* * *

ELIXVRS

Los miembros del Consejo de Administración de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” emiten y suscriben el presente informe en Madrid, a 16 de noviembre de 2021,

D. Miguel Klaus Torres Lang
*Presidente del
Consejo de Administración*

D.ª Sonia Dias
Consejera

D. Mariano Llorens Rodríguez
Consejero

ELIXVRS

El presente informe ha sido aprobado por unanimidad de todos los miembros del Consejo de Administración de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” en el contexto de su reunión celebrada en Madrid, en el domicilio social, a 16 de noviembre de 2021.

En Madrid, a 16 de noviembre de 2021

Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

ELIXVRS

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA ACUERDO CONCERNIENTE AL ACUERDO DE AUMENTO DE SU CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE SUS ACCIONISTAS, CORRESPONDIENTE AL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de “**ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.**” (“**ELIX**” o la “**Sociedad**”, indistintamente) en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 286, 296 y 297.1.(a) 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**”), con el propósito de explicar y justificar la propuesta de aumento del capital de ELIX, con cargo a aportaciones dinerarias y reconocimiento del derecho de suscripción preferente de sus accionistas, que se somete a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 17 y 18 de diciembre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, bajo el punto segundo de su orden del día (el “**Aumento de Capital Dinerario**”), por un importe nominal máximo de hasta 34.617.759,43 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de ELIX.

Desde el día 17 de julio de 2018, las acciones de ELIX están incorporadas al sector correspondiente a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) del segmento de negociación BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity (anteriormente denominado segmento de Empresas en Expansión del Mercado Alternativo Bursátil).

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO

El Aumento de Capital Dinerario tiene por objeto principal captar recursos para fortalecer el balance de la Sociedad, mejorando su estructura de recursos propios, facilitando a ELIX el acceso a potenciales oportunidades de negocio que se puedan identificar en el mercado de acuerdo con su estrategia y plan de negocio en vigor, así como la continuación del crecimiento de su negocio actual.

Sin perjuicio de lo anterior, el importe de hasta 34.617.759,43 euros que la Sociedad prevé obtener con ocasión del desembolso del Aumento de Capital Dinerario servirá, no obstante, a un doble propósito:

- (a) De un lado, aportar recursos a la Sociedad para ejecutar su estrategia de formación de una cartera de activos para su posterior reforma y arrendamiento, lo que trae consigo, entre otras cuestiones: (i) acometer las adquisiciones ya comprometidas (detalladas en las publicaciones de las comunicaciones de información privilegiada y otra información relevante); (ii) sufragar los gastos operativos de la Sociedad y los gastos incurridos con

ELIXVRS

ocasión de la reforma y rehabilitación de los activos en cartera; y (iii) formalizar nuevos contratos de arras para la adquisición de nuevos activos.

- (b) Y, de otro lado, facilitar el repago anticipado del crédito ostentado por Global Azawaki frente a “Vintage Rents, S.L.” (“**Vintage Rents**”), filial íntegramente participada por la Sociedad, por un importe nominal de 7.930.951,76 euros, crédito que trae causa del contrato de préstamo suscrito por Global Azawaki y Vintage Rents el pasado día 1 de julio de 2021.

El Consejo de Administración considera que la presente propuesta de Aumento de Capital Dinerario contribuirá a alcanzar ese doble propósito.

Asimismo, se considera conveniente que el Consejo de Administración disponga de la facultad de ejecutar el Aumento de Capital Dinerario a que se refiere en este informe en los términos previstos en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, esto es, dentro del plazo de un año, de manera que el Consejo de Administración pueda decidir el momento idóneo en el que el Aumento de Capital Dinerario haya de llevarse a efecto y fijar el resto de las condiciones del Aumento de Capital Dinerario en todo lo no previsto por la Junta General extraordinaria de accionistas.

La propuesta de acuerdo concerniente al Aumento de Capital Dinerario a que se refiere este informe prevé, asimismo, que los nuevos recursos sean aportados exclusivamente por quienes ostentan la condición de los accionistas de la Sociedad en la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, “Global Azawaki, S.L.” (“**Global Azawaki**”) y “Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.” (“**Allianz Seguros**”) y, junto con Global Azawaki, los “**Accionistas**”), a través de aportaciones dinerarias, mediante:

- (i) El ejercicio de los derechos de suscripción preferente de que sean titulares respectivamente al inicio del período de suscripción preferente; o
- (ii) el ejercicio de aquellos derechos de suscripción preferente que cada Accionista pueda adquirir del otro Accionista durante el citado período de suscripción preferente; así como
- (iii) la suscripción durante el período de asignación de acciones adicionales de aquellas nuevas acciones emitidas por la Sociedad que, en su caso, no hubieran sido suscritas durante el período de suscripción preferente.

En atención a cuanto antecede y sin perjuicio de lo indicado en el apartado 2.2 siguiente de este informe, se ofrece a los Accionistas la suscripción y desembolso de un Aumento de Capital Dinerario por un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de ELIX de un 1 euro de valor nominal cada una, y con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción –asignándose, consecuentemente, un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,6539000013 euros por acción nueva–, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad que se encuentran actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. En consecuencia, la contraprestación dineraria que habrían de desembolsar los Accionistas por la totalidad de las nuevas acciones objeto de emisión bajo el

ELIXVRS

Aumento de Capital Dinerario, ascendería, en caso de que la emisión resultara íntegramente suscrita, a un importe efectivo máximo de 34.617.759,43 euros.

En definitiva, el Consejo de Administración de la Sociedad propone a la Junta General extraordinaria de accionistas la aprobación del Aumento de Capital Dinerario a que se refiere este informe, en los términos que se desarrollan a continuación y que tiene como objetivos los ya indicados anteriormente con ocasión de la descripción del destino de los ingresos.

Los principales términos y condiciones del Aumento de Capital Dinerario son los siguientes:

2.1. Importe nominal máximo del Aumento de Capital Dinerario

El Aumento de Capital Dinerario se propone por un importe nominal máximo de 20.930.987 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes, en los términos establecidos en la normativa aplicable vigente en cada momento.

Las nuevas acciones objeto de emisión al amparo del Aumento de Capital Dinerario serán acciones ordinarias y pertenecerán, por tanto, a la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad existentes y en circulación en la actualidad.

2.2. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 13.686.772,43 euros.

El tipo de emisión unitario (nominal y prima de emisión) de cada una nueva acción será, por tanto, de 1,6539000013 euros por acción.

El importe efectivo máximo de la emisión ascenderá, en consecuencia, a 34.617.759,43 euros o el importe menor que resulte en caso de suscripción incompleta de la emisión objeto del Aumento de Capital Dinerario.

Se hace constar que el tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas con ocasión del Aumento de Capital Dinerario coincide con el tipo de emisión de las nuevas acciones objeto de la propuesta de aumento de capital no dinerario que se somete a la consideración de los accionistas de la Sociedad bajo el punto primero del orden del día de la Junta General extraordinaria de accionistas en el contexto de la cual se emite el presente informe.

No obstante lo anterior, el acuerdo al que se refiere este informe incorpora la propuesta de facultar expresamente al Consejo de Administración para que, en caso de que en el momento en que se proceda a la ejecución del Aumento de Capital Dinerario verifique la concurrencia de circunstancias que lo aconsejen, atendido en interés social, pueda fijar

ELIXVRS

una prima de emisión inferior, pudiendo, consecuentemente, adaptar el número de acciones objeto de la emisión y el importe efectivo final del Aumento de Capital Dinerario.

2.3. Contraprestación del Aumento de Capital Dinerario

El contravalor del Aumento de Capital Dinerario consistirá en aportaciones dinerarias, que deberán ser desembolsadas en los plazos y términos que determine el Consejo de Administración, en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad que sea oportunamente designada, asimismo, por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

2.4. Derecho de suscripción preferente, negociación de los derechos y período de asignación de acciones adicionales

Quienes figuren inscritos como accionistas en los correspondientes registros contables al cierre del mercado el día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones de ELIX emitidas al amparo del Aumento de Capital Dinerario en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad, conforme al artículo 304.1 de la Ley de Sociedades de Capital. La duración del período de suscripción preferente será determinada por el Consejo de Administración de la Sociedad conforme a los límites previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente serán libremente transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven en los términos previstos en el artículo 306.2 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Lo anterior no obstante, en coherencia con la circunstancia enunciada previamente en cuanto a la decisión de que los nuevos recursos sean aportados por parte de los Accionistas de la Sociedad, se deja constancia expresa de que los Accionistas han comunicado a la Sociedad su compromiso mutuo de no transmitir sus derechos de suscripción preferente a personas distintas del otro Accionista, esto es, Global Azawaki ha asumido el compromiso de no transmitir sus derechos de suscripción preferente a favor de personas distintas de Allianz Seguros y Allianz Seguros ha asumido el compromiso de no transmitir sus derechos de suscripción preferente a favor de personas distintas de Global Azawaki.

En consecuencia, durante el período de suscripción preferente no existirá la posibilidad de que otros inversores distintos de los Accionistas adquieran en el mercado derechos de suscripción preferente para suscribir acciones nuevas en el contexto del Aumento de Capital Dinerario.

En el supuesto de que, una vez finalizado el período de suscripción preferente, quedaran nuevas acciones emitidas al amparo del Aumento de Capital Dinerario sin suscribir, se abrirá un período de asignación de acciones adicionales en el que se asignarán nuevas

ELIXVRS

acciones no suscritas a cualquiera de los Accionistas que, habiendo ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente de que fuera titular al finalizar ese período, hubiera solicitado, dentro de ese mismo período, la suscripción de un número de acciones nuevas superior a aquel al que le hubiera correspondido conforme a sus derechos de suscripción preferente.

En el caso de que, finalizado el período de suscripción preferente y el período de asignación de acciones adicionales no se hubieran suscrito y desembolsado la totalidad de las nuevas acciones por parte de los Accionistas de la Sociedad, no se abrirá un período de asignación discrecional de las nuevas acciones y el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones y desembolsos efectivamente efectuados, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Finalmente, se informa de que, con el fin de asistir a la Sociedad durante el proceso de registro, liquidación e incorporación a BME Growth de las nuevas acciones que se emitan al amparo del Aumento de Capital Dinerario, la Sociedad suscribirá un contrato de agencia con una entidad financiera autorizada para prestar los servicios pertinentes (la “Entidad Agente”).

2.5. Suscripción incompleta

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

2.6. Admisión a negociación

Se solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente de los Accionistas de la Sociedad, así como de las nuevas acciones que se suscriban al amparo del Aumento de Capital Dinerario, al sector correspondiente a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) del segmento de negociación BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Asimismo, la propuesta de acuerdo prevé la autorización a favor del Consejo de Administración de la Sociedad para solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas al amparo del Aumento de Capital Dinerario a que se refiere este informe en otros sistemas multilaterales de negociación, mercados regulados, sistemas organizados de contratación, oficiales o no oficiales, nacionales o extranjeros, o cualesquiera otros mercados donde, en cada momento, se hubiera solicitado la admisión a negociación o hubieran sido admitidas a negociación las acciones de la Sociedad, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios en relación con la admisión a negociación de los valores de la Sociedad ante los organismos competentes de los distintos mercados, nacionales o extranjeros.

2.7. Delegación a favor de los administradores

Conforme a lo establecido por el artículo 297.1.(a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar a favor del Consejo de Administración las facultades necesarias

ELIXVRS

para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha en que la presente propuesta de acuerdo resulte aprobada, en su caso, en el marco de la Junta General extraordinaria de accionistas, señale la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en la cifra acordada (sin perjuicio de la previsión de suscripción incompleta), así como fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la Junta General extraordinaria de accionistas y, en todo caso, con sujeción a lo previsto en los apartados anteriores.

La delegación comprende, asimismo, la facultad de modificar el artículo 7 de los Estatutos Sociales de ELIX, con el propósito de adaptarlo a la cifra de capital social resultante de la ejecución del Aumento de Capital Dinerario pero tomando en consideración lo dispuesto en el apartado **Error! Reference source not found.** siguiente de este informe.

3. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

***“Aprobación de un aumento del capital social por un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros mediante la emisión de un máximo de hasta 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de ELIX de un 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con contraprestación dineraria, reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas y previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General 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 7 de los Estatutos Sociales.*”**

1.- Importe máximo del aumento de capital

Aumentar el capital social de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” (“ELIX” o la “Sociedad”, indistintamente) en un importe efectivo máximo de hasta 34.617.759,43 euros mediante la emisión de un máximo de hasta 20.930.987 nuevas acciones ordinarias de ELIX de un 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (“Iberclear”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente existentes y en circulación, otorgando en consecuencia a sus titulares los mismos derechos y obligaciones que el resto de las acciones actualmente existentes desde la fecha de su inscripción en los correspondientes registros contables.

ELIXVRS

2.- Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 13.686.772,43 euros.

El tipo de emisión unitario (nominal y prima de emisión) de cada una nueva acción será, por tanto, de 1,6539000013 euros por acción.

El importe efectivo máximo de la emisión ascenderá, en consecuencia, a 34.617.759,43 euros o el importe menor que resulte en caso de suscripción incompleta de la emisión objeto del Aumento de Capital Dinerario.

Se hace constar que el tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas con ocasión del Aumento de Capital Dinerario coincide con el tipo de emisión de las nuevas acciones objeto de la propuesta de aumento de capital no dinerario que se somete a la consideración de los accionistas de la Sociedad bajo el punto primero del orden del día de la Junta General extraordinaria de accionistas en el contexto de la cual se emite el presente informe.

No obstante lo anterior, el acuerdo al que se refiere este informe incorpora la propuesta de facultar expresamente al Consejo de Administración para que, en caso de que en el momento en que se proceda a la ejecución del Aumento de Capital Dinerario verifique la concurrencia de circunstancias que lo aconsejen, atendido en interés social, pueda fijar una prima de emisión inferior, pudiendo, consecuentemente, adaptar el número de acciones objeto de la emisión y el importe efectivo final del Aumento de Capital Dinerario.

3.- Contravalor del Aumento de Capital Dinerario

El contravalor del aumento de capital consistirá en aportaciones dinerarias, que deberán ser desembolsadas en los plazos y términos que determine el Consejo de Administración y en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad que sea oportunamente designada, asimismo, por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

4.- Derecho de suscripción preferente, negociación de los derechos y período de asignación de acciones adicionales

Los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil del mercado BME Growth inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad,

ELIXVRS

conforme al artículo 304.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y cuya duración será la que determine el Consejo de Administración dentro de los límites aplicables conforme a la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente serán libremente transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en los términos previstos en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Aquellas nuevas acciones que no sean suscritas durante el período de suscripción preferente que determine el Consejo de Administración y, en su caso, durante el período de asignación adicional, no serán ofrecidas por el Consejo de Administración a terceros inversores.

5.- Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

6.- Aumento incompleto

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

7.- Ejecución del Aumento de Capital Dinerario y condiciones

El Consejo de Administración o, por sustitución, su Presidente o su Secretario, declarará el Aumento de Capital Dinerario suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y al número de acciones resultantes del Aumento de Capital Dinerario.

En particular, se concretará el número de acciones nuevas que finalmente se emitan al amparo del Aumento de Capital Dinerario, una vez finalizado el período de suscripción preferente y, de resultar aplicable, el período de asignación de acciones nuevas adicionales.

8.- Plazo de ejecución del Aumento de Capital Dinerario

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que este acuerdo deba llevarse a efecto dentro del plazo máximo de un año a contar desde su adopción por la Junta General y fijar sus términos y condiciones en todo lo no previsto por la Junta General, conforme a lo previsto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital.

9.- Posibilidad de no ejecutar el Aumento de Capital Dinerario

Se autoriza y delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el presente acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, por las condiciones de mercado en general, el decaimiento de las razones que motivaron el planteamiento del Aumento de Capital Dinerario o cualesquiera otras circunstancias que pudieran afectar a la Sociedad, considerase que no es aconsejable ejecutar el Aumento de Capital Dinerario.

El Consejo de Administración informaría al mercado de la decisión de no ejecutar el Aumento de Capital Dinerario mediante la publicación de la correspondiente comunicación de información relevante a través de las páginas web de BME Growth y de la Sociedad.

10.- Admisión a negociación

Se acuerda, asimismo, delegar en el Consejo de Administración solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones, así como de los derechos de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, y realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para obtener esa incorporación ante los organismos competentes que correspondan, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en relación con BME Growth y, especialmente, en materia de contratación, permanencia y exclusión de incorporación al segmento de negociación BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

11.- Delegación en los administradores para la ejecución y formalización de los acuerdos anteriores

Sin perjuicio de cualesquiera otras facultades que puedan corresponderle, se faculta al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho y con expresas facultades de sustitución en su Presidente, su Secretario y cualquiera de los Consejeros, para que cualquiera de ellos pueda, solidariamente, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o meramente convenientes en relación con los anteriores acuerdos, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución.

En particular, cualquiera de las personas mencionadas ostentará, solidariamente, las facultades establecidas en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, y podrá llevar a cabo, entre otras, a título meramente ilustrativo y no exhaustivo, 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. En particular, a título meramente ilustrativo y no exhaustivo, establecer*

ELIXVRS

la cifra en que se deba ejecutar el Aumento de Capital Dinerario, así como el plazo, forma, condiciones, procedimiento de suscripción y desembolso del Aumento de Capital Dinerario durante el período de suscripción preferente y, en su caso, durante cada uno de los períodos o vueltas adicionales, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones nuevas a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del Aumento de Capital Dinerario y la emisión de las acciones nuevas en contrapartida de las aportaciones dinerarias.

- (b) Determinar la prima de emisión de las acciones que se emitan como consecuencia del Aumento de Capital Dinerario y, por tanto, el tipo de emisión de las acciones nuevas, respetando los límites acordados por la Junta General.*
- (c) Presentar a los órganos de gobierno del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity el 'documento de ampliación' que corresponda (completo o reducido), de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Circular 2/2020 de BME MTF Equity y la restante documentación e información que, en cada caso, puedan recabar los órganos de gobierno de BME MTF Equity, asumiendo la responsabilidad por su contenido en nombre de la Sociedad y, solicitando, en su caso, su verificación, aprobación y/o registro por parte de los órganos de gobierno del mercado o las autoridades administrativas pertinentes.*
- (d) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante los órganos de gobierno de BME MTF Equity, Iberclear, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su caso, 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 Dinerario, así como para la efectiva incorporación de las acciones nuevas al sector correspondiente a las SOCIMI del segmento de negociación BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF.*
- (e) 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 Dinerario.*
- (f) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en cualesquiera mercados de valores, regulados o no regulados, españoles o extranjeros, en los que las acciones de la Sociedad pudieran estar admitidas a negociación en el momento de la ejecución del acuerdo*

ELIXVRS

- (g) *Acordar la no ejecución del presente acuerdo si, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la previsible estructura financiera resultante del Aumento de Capital Dinerario u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad desaconsejasen o impidiesen su ejecución.*
- (h) *Determinar y publicar la fecha de apertura del procedimiento del Aumento de Capital Dinerario o del período de suscripción preferente, así como, en su caso, de sus períodos o vueltas subsiguientes, ajustándose a lo señalado en este acuerdo.*
- (i) *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 que sean necesarios o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital Dinerario, y designar a las entidades colocadoras y/o aseguradoras o que vayan a formar parte del sindicato de colocación y/o de aseguramiento de la emisión, al banco agente y cualesquiera otras entidades cuya colaboración pudiera resultar necesaria o meramente conveniente para el buen fin del Aumento de Capital Dinerario. 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, quedan expresamente ratificadas mediante este acuerdo.*
- (j) *Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los períodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado del Aumento de Capital Dinerario.*
- (k) *Redactar y publicar cuantos anuncios o comunicaciones públicas (incluidas las comunicaciones de información relevante) resulten necesarios o convenientes.*
- (l) *Declarar ejecutado el Aumento de Capital Dinerario y dar por cumplidas las condiciones a las que, en su caso, esté sujeta la eficacia del acuerdo de Aumento de Capital Dinerario, emitiendo y poniendo en circulación las acciones nuevas que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad en lo relativo a la cifra de capital social, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital Dinerario que no hubiere sido suscrita y desembolsada en los términos establecidos por este acuerdo.*
- (m) *Solicitar la inscripción de las acciones nuevas en los registros contables de Iberclear.*

ELIXVRS

- (n) Comparecer ante Notario para la formalización de la correspondiente escritura de aumento de capital, y realizar cuantos trámites sean necesarios para la inscripción de la misma en el Registro Mercantil, incluyendo las facultades necesarias para otorgar escrituras de aclaración, modificación o subsanación hasta lograr la inscripción en el dicho Registro.*
- (o) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento, entre otros, los relativos a la suscripción de las acciones nuevas.*
- (p) 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 Dinerario, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes en relación con los anteriores acuerdos, ya sean de complemento, rectificación, subsanación o de cualquier otra naturaleza.”*

* * *

ELIXVRS

Los miembros del Consejo de Administración de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” emiten y suscriben el presente informe en Madrid, a 16 de noviembre de 2021,

D. Miguel Klaus Torres Lang
Presidente del
Consejo de Administración

D.ª Sonia Dias
Consejera

D. Mariano Llorens Rodríguez
Consejero

ELIXVRS

El presente informe ha sido aprobado por unanimidad de todos los miembros del Consejo de Administración de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” en el contexto de su reunión celebrada en Madrid, en el domicilio social, a 16 de noviembre de 2021.

En Madrid, a 16 de noviembre de 2021

Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

ELIXVRS

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA ACUERDO CONCERNIENTE A LA AUTORIZACIÓN A FAVOR DE SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CORRESPONDIENTE AL PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. Antecedentes

El pasado día 3 de mayo de 2021 entró en vigor la Ley 5/2021, de 12 de abril, de modificación del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), y otras normas financieras, con el propósito de fomentar de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas.¹

Entre otras modificaciones, la disposición adicional decimotercera incorporada a la Ley de Sociedades de Capital con ocasión de la citada reforma extendió la aplicación de los Capítulos II, III, IV y V del Título XIV de la citada Ley (incluyendo, por tanto, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, concerniente a la delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en el caso de emisión de nuevas acciones), aplicables hasta entonces exclusivamente a sociedades anónimas cotizadas en las Bolsas de Valores españolas, a las sociedades anónimas con acciones admitidas a negociación en sistemas multilaterales de negociación, como BME MTF Equity.

2. Objeto del informe

Este informe se formula por el Consejo de Administración de “**ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.**”, sociedad anónima cuyas acciones se encuentran admitidas a negociación en el segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity (en adelante, “**ELIX**” o la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.(b) y 506 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la consideración de los accionistas de la Sociedad bajo el punto tercero del orden del día de la Junta General extraordinaria convocada para su celebración los días 17 y 18 de diciembre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, concerniente a la autorización a favor del Consejo de Administración de la Sociedad para que, en el plazo de cinco años, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital social en el momento de la autorización, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

¹ “Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas.”

3. Finalidad y justificación de las propuesta

El artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital habilita a la Junta General de accionistas para que, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, pueda 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 decida el consejo de administración, sin que el importe agregado de los aumentos aprobados por el Consejo de Administración al amparo de esa delegación pueda superar en ningún caso la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la delegación. Lo anterior, no obstante, como luego se verá, ese importe quedará reducido en el caso de la Sociedad al 20% de su capital social en el momento de la autorización a la que se refiere el presente informe.

Adicionalmente, todos los aumentos de capital referidos en el párrafo precedente deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias y dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de autorización por la Junta General de accionistas.

El propósito de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de esta Junta General extraordinaria de accionistas es dotar al Consejo de Administración de la Sociedad de todos los instrumentos que la legislación societaria vigente pone a su disposición para que, cuando esté justificado por el interés social, pueda acordar aumentos del capital social sin necesidad de recurrir a la Junta General de accionistas ni hacer frente a las demoras y gastos inherentes a su celebración, que, en ocasiones, pudieran llegar a comprometer el éxito de una operación.

Por otro lado, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que, cuando la Junta General delegue en los administradores la facultad de aumentar el capital social podrá atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación, si el interés de la sociedad así lo exigiera y sin que la delegación para aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente pueda referirse a más del 20% del capital de la sociedad en el momento de la autorización.

En este caso, el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión, se deberá corresponder con el valor razonable que resulte del informe de los administradores en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital. El informe de los administradores será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General de accionistas de la Sociedad que se celebre tras el acuerdo de aumento de capital.

La facultad de excluir el derecho de suscripción preferente complementa positivamente la autorización para aumentar el capital social con base en lo siguiente:

- Trae consigo, de ordinario, una reducción de los costes asociados al aumento de capital (singularmente, respecto de las comisiones requeridas por las entidades financieras integrantes del sindicato colocador de la emisión) en comparación con un aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente.

ELIXVRS

- Aumenta la capacidad de respuesta, la agilidad y el margen de maniobra del consejo de administración, favoreciendo el aprovechamiento del mercado en las condiciones más convenientes para la sociedad.
- Atenúa el riesgo de volatilidad del precio de negociación de las acciones de la sociedad en el mercado, por cuanto el período de ejecución de la emisión es, de ordinario, significativamente inferior al de un aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas.
- En ocasiones, se trata, sencillamente, del medio necesario para dar entrada en el capital de la sociedad a accionistas estratégicos convenientes para el desarrollo del negocio de la sociedad.

En todo caso, en el supuesto de que el Consejo de Administración de la Sociedad decidiese hacer uso de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con un aumento de capital que pudiera acordar, en su caso, en ejercicio de la autorización concedida a su favor por esta Junta General extraordinaria de accionistas, al amparo del acuerdo al que se refiere este informe, deberá elaborar el preceptivo informe de administradores –y, sólo cuando resultase exigible conforme a la Ley de Sociedades de Capital o la Sociedad decidiese obtenerlo voluntariamente, presentar el informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital–, que será puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad (en su caso, en unión del informe de experto independiente indicado anteriormente) a través de la página web corporativa de la Sociedad (<https://elixvrs.com/>) y comunicado a la primera Junta General de accionistas de la Sociedad que se celebre tras la adopción del acuerdo de aumento de capital.

Asimismo, la propuesta contempla la solicitud de incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity de las acciones de nueva emisión de ELIX objeto de cualesquiera aumentos de capital aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad al amparo de la autorización contenida en la propuesta de acuerdo a que se refiere este informe, o, en su caso, la solicitud de su admisión a negociación en otros sistemas multilaterales de negociación, mercados regulados, sistemas organizados de contratación, oficiales o no oficiales, nacionales o extranjeros, o cualesquiera otros mercados donde, en cada momento, se hubiera solicitado la admisión a negociación o hubieran sido admitidas a negociación las acciones de la Sociedad, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios en relación con la admisión a negociación de los valores de la Sociedad ante los organismos competentes de los distintos mercados, nacionales o extranjeros.

Finalmente, se propone facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar las facultades a que se refiere esta propuesta de acuerdo.

4. Propuesta de acuerdo que se somete a la Junta General de accionistas

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:

ELIXVRS

“Autorización al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, para aumentar el capital social en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, con la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, limitada a un importe nominal máximo del 20% del capital social de la Sociedad en el momento de este acuerdo.

Facultar al Consejo de Administración, para aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.(b) de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de la adopción de este acuerdo y hasta la mitad del capital de la Sociedad en el momento de esta autorización.

Los aumentos de capital social al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias, con o sin prima de emisión.

Corresponderá al Consejo de Administración decidir en cada aumento del capital social aprobado al amparo de la presente autorización si las acciones de nueva emisión son ordinarias o de cualquier otro tipo de las permitidas por la ley para las sociedades incorporadas a BME Growth.

El Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos del capital social y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social quedará aumentado solo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

En relación con los aumentos de capital social que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, hasta una cantidad máxima correspondiente, en conjunto, al 20% del capital social de la Sociedad en el momento de este acuerdo, es decir, el capital social resultante de la ejecución de los aumentos de capital aprobados por la Junta General extraordinaria de accionistas a la que se somete el presente acuerdo bajo los puntos primero y segundo precedentes de su orden del día.

La Sociedad solicitará la incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity de las acciones de nueva emisión de ELIX objeto de cualesquiera aumentos de capital aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad al amparo de esta autorización, o, en su caso, cuando proceda, su admisión a negociación en otros sistemas multilaterales de negociación, mercados regulados, sistemas organizados de contratación, oficiales o no oficiales, nacionales o extranjeros, o cualesquiera otros mercados donde, en cada momento, se hubiera solicitado la admisión a negociación o hubieran sido admitidas a negociación las acciones de la Sociedad, facultando al Consejo de Administración para la

ELIXVRS

realización de los trámites y actuaciones necesarios en relación con la admisión a negociación de los valores de la Sociedad ante los organismos competentes de los distintos mercados, nacionales o extranjeros.

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar las facultades a que se refiere este acuerdo.”

* * *

ELIXVRS

Los miembros del Consejo de Administración de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” emiten y suscriben el presente informe en Madrid, a 16 de noviembre de 2021,

D. Miguel Klaus Torres Lang
*Presidente del
Consejo de Administración*

D.ª Sonia Dias
Consejera

D. Mariano Llorens Rodríguez
Consejero

ELIXVRS

El presente informe ha sido aprobado por unanimidad de todos los miembros del Consejo de Administración de “ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.” en el contexto de su reunión celebrada en Madrid, en el domicilio social, a 16 de noviembre de 2021.

En Madrid, a 16 de noviembre de 2021

Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.



Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación
de créditos, supuesto previsto en el artículo 301
del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

A los accionistas de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente informe especial sobre la propuesta formulada por los administradores el 16 de noviembre de 2021 que se presenta en el documento contable adjunto, de aumentar el capital hasta un importe máximo de 54.303.018 euros más una prima de emisión de 35.508.743,54 euros por compensación de créditos. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto al crédito destinado al aumento de capital y si el mismo, al menos en un 25 por 100, es líquido, vencido y exigible, y que el vencimiento del restante no es superior a cinco años.

El crédito a compensar será aquel importe debido por Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. a favor del prestamista acreedor, de acuerdo con lo previsto en el contrato de préstamo identificado en el documento contable adjunto. De acuerdo con lo establecido en este acuerdo, el principal más los intereses devengados del préstamo serán convertibles en acciones representativas del capital social de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., a opción de ésta, por lo que el valor nominal más la prima de emisión por acción será igual a 1,6539000013 euros.

A la fecha de emisión del presente informe especial, el crédito a compensar registrado en los libros contables de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. totaliza un importe de 89.811.761,54 euros de valor nominal.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto al crédito a compensar para aumentar el capital social de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., el cual, a la fecha de emisión del presente informe no cumple el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquido, vencido y exigible. Las nuevas condiciones con el prestamista deberán ser aprobadas por la Junta General de Accionistas en conformidad con la cláusula "Primera.- Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al préstamo" del acuerdo de crédito de fecha 15 de noviembre de 2021 detallado en el documento adjunto preparado por los administradores, quienes prevén que dichos créditos cumplirán en el momento de su compensación los requisitos establecidos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En tal caso, se emitirá por nuestra parte un informe especial para constatar lo antedicho.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

16 de noviembre de 2021

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28041
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Num. 01/21/18145
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

ELIXVRS

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE SU CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 17 Y 18 DE DICIEMBRE DE 2021, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de “ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.” (“ELIX” o la “Sociedad”) para justificar la modificación estatutaria vinculada a la propuesta de acuerdo de aumento de su capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 54.303.018 nuevas acciones de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante la compensación del importe del crédito vinculado al préstamo otorgado a la Sociedad por su accionista mayoritario, “Global Azawaki, S.L.U.”, con fecha 1 de julio de 2021 (el “Préstamo”), propuesta que el Consejo de Administración ha acordado someter a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 17 y 18 de diciembre de 2021, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, bajo el punto primero de su orden del día (el “Aumento de Capital No Dinerario”).

El informe se emite en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “Ley de Sociedades de Capital”), a los efectos de la justificación de la propuesta de Aumento de Capital No Dinerario. Asimismo, habida cuenta de que la citada propuesta comprende un aumento del capital social de ELIX que, de resultar aprobado por la Junta General extraordinaria de accionistas, será desembolsado mediante compensación de créditos, el presente informe se emite también en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, informando sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, su concordancia con la contabilidad social, la identidad de los aportantes, el número de acciones que se emitirán al amparo del Aumento de Capital No Dinerario y el importe del Aumento de Capital No Dinerario.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE LA CIFRA DEL CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y CONSECUENTE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

La propuesta concerniente al Aumento de Capital No Dinerario trae causa del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y su accionista mayoritario “Global Azawaki, S.L.U.” en relación con el repago del Préstamo concedido por “Global Azawaki, S.L.U.” a favor de la Sociedad el pasado día 1 de julio de 2021.

El Préstamo se concedió con el propósito de que, con ocasión de la adquisición de las acciones de ELIX por parte de sus actuales accionistas (esto es, “Global Azawaki, S.L.U.” y “Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.”) la Sociedad pudiera hacer frente al repago y cancelación de una financiación que fue otorgada a la Sociedad por diversas entidades

ELIXVRS

financieras y que se identifica en el contrato privado de formalización del Préstamo suscrito por "Global Azawaki, S.L.U." y la Sociedad.

Cancelada la citada financiación, "Global Azawaki, S.L.U." y la Sociedad han convenido en la oportunidad de proceder al repago del crédito vinculado al Préstamo mediante su compensación.

3. SITUACIÓN ACTUAL

A la fecha de este informe, el capital social de la Sociedad asciende a 84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro cada una y representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones de la Sociedad se encuentran incorporadas al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del Libro Registro de anotaciones en cuenta a "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A." ("Iberclear").

4. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE LA SOCIEDAD

Se propone a la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad un aumento del capital social mediante la compensación del crédito que "Global Azawaki, S.L.U." ostenta frente a la Sociedad y que se identifica detalladamente en el apartado 5 siguiente de este informe (el "Crédito"), por un importe, calculado a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), de 89.811.761,54 euros, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias por un valor nominal conjunto de 54.303.018 euros y con una prima de emisión conjunta de 35.508.743,54 euros.

Todas las acciones que se emitirán serán iguales que las existentes, tendrán un valor nominal de 1 euro por acción y se emitirán con una prima de emisión unitaria de 0,6539000013 euros por acción, asignándose, consecuentemente, un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,6539000013 euros por acción nueva.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO A COMPENSAR

A continuación se hacen constar los datos identificativos del Crédito que ostenta "Global Azawaki, S.L.U.", que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del Crédito	"Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de
--	--

ELIXVRS

	identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.
	“Global Azawaki, S.L.U.” es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.
Origen del Crédito	Contrato de préstamo suscrito por “Global Azawaki, S.L.U.” y la Sociedad con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de emisión de este informe	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de emisión de este informe	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	“ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.”
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.
Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar	1 euro por nueva acción ordinaria.
Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar	54.303.018,00 euros.

ELIXVRS

Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar	0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.
Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar	35.508.743,54 euros.
Capital social y número de acciones a la fecha del presente informe	84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.
Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario	138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.

6. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Conforme a los términos de la cláusula primera (*Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo*) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." declararon que el Crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

7. CONCORDANCIA DE LOS DATOS RELATIVOS AL CRÉDITO CON LA CONTABILIDAD SOCIAL

El contenido de este informe y la existencia del Préstamo concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Asimismo, se hace constar que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, se pondrá a disposición de los socios en el domicilio social y, adicionalmente, se publicará en la página web corporativa de la Sociedad, en unión de este informe, una certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos en el presente informe sobre el Crédito y el Aumento de Capital No Dinerario.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobada la propuesta de acuerdo a que se refiere este informe, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que

ELIXVRS

acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en este informe acerca del importe del principal y de los intereses del Préstamo devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria) resultan exactos.

8. INEXISTENCIA DE DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no tienen el derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

9. AUMENTO DE CAPITAL Y SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del Crédito, procederá a aumentar su capital social y "Global Azawaki, S.L.U." procederá a suscribir y desembolsar la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del Crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución de los Aumento de Capital No Dinerario.

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

10. INCORPORACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES A BME GROWTH

Tras la aprobación, en su caso, del Aumento de Capital No Dinerario por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, ésta solicitará la incorporación de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en el marco del Aumento de Capital No Dinerario en el segmento de negociación BME Growth del BME MTF Equity.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las mismas formalidades que resultan de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan al acuerdo de exclusión o no lo voten.

11. AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA IMPLEMENTAR EL AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propondrá a la Junta General extraordinaria que faculte al órgano de administración de la Sociedad, para que, en términos generales y si fuera necesario, pueda realizar cuantas

ELIXVRS

actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital No Dinerario.

12. PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

"Aprobación de un aumento del capital social por un importe nominal de 54.303.018 euros, por compensación de créditos, mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con una prima de emisión de 0,6539000013 euros por cada nueva acción ordinaria, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta General 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 7 de los Estatutos Sociales.

1. Aumento del capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 54.303.018 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad. El valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones (el "Aumento de Capital No Dinerario").

El Aumento de Capital No Dinerario acordado se lleva a cabo en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

1.1. Importe del aumento de capital social y prima de emisión

Se acuerda aumentar el capital social, mediante la compensación de un préstamo suscrito entre la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U.", accionista mayoritario de la Sociedad, con fecha 1 de Julio de 2021 por un importe principal de 88.816.571,86 € (el "Préstamo").

En la actualidad, la Sociedad no ha reembolsado ni total ni parcialmente el Préstamo por lo que, de conformidad con lo anterior, el importe total del préstamo susceptible de ser capitalizado ascenderá, a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración de la Junta General extraordinaria de accionistas en primera convocatoria), ascenderá 89.811.761,54 euros,, de los cuales, 88.816.571,86 euros corresponderán al importe del principal prestado y 995.189,68 euros corresponderán a los intereses devengados hasta el día 17 de diciembre de 2021.

ELIXVRS

1.2. Identidad del Aportante

El Préstamo es aportado por "Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

"Global Azawaki, S.L.U." es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

1.3. Derecho de suscripción preferente

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y con base en que el aumento de capital propuesto se desembolsará por compensación de créditos, mediante la capitalización del crédito que trae causa del Préstamo, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

1.4. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten a un tipo de emisión unitario de 1,6539000013 euros por acción nueva, de los cuales, 1 euro se corresponde con el valor nominal unitario de cada nueva acción y 0,6539000013 euros se corresponden con la prima de emisión unitaria de cada nueva acción.

En consecuencia, el valor efectivo total de la emisión asciende a 89.811.761,54 euros, de los de los cuales 54.303.018 euros se corresponden con el valor nominal conjunto de las nuevas acciones ordinarias objeto suscripción y 35.508.743,54 euros con la prima de emisión conjunta de esas acciones.

1.5. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones, junto con las ya existentes, quedan representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal" ("Iberclear") y sus entidades participantes.

1.6. Identificación del crédito a compensar

A continuación se hacen constar los datos identificativos del crédito que ostenta "Global Azawaki, S.L.U.", que trae causa del Préstamo y que, en su caso, será objeto de compensación en el contexto del Aumento de Capital No Dinerario:

Identidad del aportante del crédito

"Global Azawaki, S.L.U.", sociedad de responsabilidad limitada de carácter unipersonal debidamente constituida y existente de conformidad

ELIXVRS

con la legislación del Reino de España, con domicilio social en el "Edificio Spaces", sito en el número 200 del paseo de la Castellana, 28046 Madrid, España, titular de número de identificación fiscal B-88307319 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.764, folio 180, página M-689.211.

"Global Azawaki, S.L.U." es accionista mayoritario de la Sociedad. Es titular de 77.944.111 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas de un 92,61% del capital social de ELIX.

Origen del crédito	Contrato de préstamo otorgado por "Global Azawaki, S.L.U." a favor de ELIX con fecha 1 de julio de 2021.
Importe del principal vencido a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses vencidos a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	1.006.587,81 euros.
Importe objeto de compensación	89.811.761,54 euros.
Importe del principal vencido a 17 de diciembre de 2021	88.816.571,86 euros.
Importe de los intereses brutos vencidos a 17 de diciembre de 2021	1.228.629,24 euros.
Importe de la retención a cuenta del Impuesto sobre sociedades a 17 de diciembre de 2021	233.439,56 euros.
Importe de los intereses capitalizables vencidos a 17 de diciembre de 2021 (netos de retención a cuenta)	995.189,68 euros.
Deudor	"ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A."
Acciones objeto de suscripción y desembolso	54.303.018 nuevas acciones ordinarias.

ELIXVRS

Valor nominal unitario de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>1 euro por nueva acción ordinaria.</i>
Valor nominal conjunto de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>54.303.018,00 euros.</i>
Prima de emisión unitaria de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>0,6539000013 euros por nueva acción ordinaria.</i>
Prima de emisión conjunta de las acciones a suscribir y desembolsar	<i>35.508.743,54 euros.</i>
Capital social y número de acciones a la fecha de formulación de esta propuesta de acuerdo	<i>84.168.021 euros, representado por 84.168.021 acciones ordinarias.</i>
Capital social y número de acciones con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario	<i>138.471.039 euros, representado por 138.471.039 acciones ordinarias.</i>

1.7. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que éstas desde la fecha de su emisión.

1.8. Cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital

Conforme a los términos de la cláusula primera (Liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito vinculado al Préstamo) del acuerdo alcanzado por la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." con fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad y "Global Azawaki, S.L.U." declararon que el crédito vinculado al Préstamo será líquido, estará vencido y resultará exigible en su totalidad, por el importe de su nominal y de los intereses que resulten devengados a 17 de diciembre de 2021 (fecha prevista para la celebración en primera convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de ELIX), reuniendo, por tanto, desde esa fecha (incluida), los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para su compensación.

ELIXVRS

1.9. Concordancia de los datos relativos al crédito con la contabilidad social

El contenido del informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario emitido por el Consejo de Administración en esta misma fecha, en relación con los datos y existencia del crédito que trae causa del Préstamo a cuya compensación se refiere esta propuesta de acuerdo, concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

Así consta en la certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad que, con ocasión de la convocatoria de la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad y en unión del citado informe de administradores, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social, publicándose, asimismo, en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), acreditando que, una vez verificada la contabilidad social, los datos ofrecidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

Asimismo, está previsto que, una vez celebrada la Junta General extraordinaria de accionistas y, en su caso, aprobado el acuerdo a que se refiere esta propuesta, se ponga a disposición de los accionistas en el domicilio social de ELIX, así como mediante su publicación en la página web corporativa de la Sociedad (www.elixvrs.com) y la página web del mercado (www.bmegrowth.es), una segunda certificación del auditor de las cuentas de la Sociedad, que acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, los datos contenidos en el citado informe de administradores sobre el crédito y el Aumento de Capital No Dinerario resultan exactos.

1.10. Inexistencia de derecho de suscripción preferente

Se hace constar expresamente que, al no tratarse de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, los accionistas de la Sociedad no gozan del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.11. Aumento de capital y suscripción de acciones

En caso de que la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad apruebe el Aumento de Capital No Dinerario, la Sociedad, como compensación del crédito que trae causa del Préstamo, la Sociedad procederá a aumentar su capital social y "Global Azawaki, S.L.U." procederá a suscribir y desembolsar íntegramente la totalidad de las nuevas acciones que serán emitidas al amparo del Aumento de Capital No Dinerario.

El desembolso íntegro del valor nominal y la prima de emisión de cada nueva acción que se emita al amparo del Aumento de Capital No Dinerario se realizará mediante la compensación del importe del crédito, que quedará extinguido en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario.

ELIXVRS

Las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital No Dinerario atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en que el Aumento de Capital No Dinerario se declare suscrito y desembolsado y se produzca la correspondiente anotación en favor de su titular en el libro registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad (cuya llevanza corresponde a Iberclear).

1.12. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital No Dinerario deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General extraordinaria de accionistas, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin valor ni efecto.

1.13. Suscripción incompleta

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 507 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Aumento de Capital No Dinerario será eficaz aunque la suscripción no haya sido completa.

En caso de suscripción incompleta, el Aumento de Capital No Dinerario se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto, en su caso.

1.14. Incorporación de las nuevas acciones a BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las nuevas acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.

Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia del mercado BME Growth y, especialmente, de contratación, permanencia y exclusión.

1.15. Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (que se deben entender concedidas con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se acuerda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, facultar al Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en su Presidente y/o en su Secretario, para ejecutar el presente acuerdo dentro del plazo máximo establecido en el apartado 1.12 anterior, pudiendo realizar, con carácter indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:

ELIXVRS

- (i) *Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo.*
- (ii) *Declarar ejecutado el Aumento de Capital No Dinerario, emitiendo y poniendo en circulación las acciones nuevas que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 7 de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte del Aumento de Capital No Dinerario que no hubiere sido suscrito y desembolsado.*
- (iii) *Solicitar y gestionar la incorporación de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity.*
- (iv) *Solicitar, en su caso, la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en cualesquiera mercados de valores, regulados o no regulados, españoles o extranjeros, en los que las acciones de la Sociedad pudieran estar admitidas a negociación en el momento de la ejecución del acuerdo.*
- (v) *Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity, en relación con la incorporación de las acciones nuevas que se emitan con ocasión de la ejecución del Aumento de Capital No Dinerario, el documento de aumento de capital que corresponda (reducido o completo, según corresponda) y cuantos documentos suplementarios pudieran resultar necesarios, asumiendo la responsabilidad de su contenido, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación a la Sociedad en cada momento.*
- (vi) *Realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante las entidades supervisoras de BME MTF Equity e Iberclear, así como, en su caso, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro, público o privado, español o extranjero.*
- (vii) *Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la ejecución del presente acuerdo y, en particular y sin carácter limitativo, el correspondiente contrato de agencia.*
- (viii) *Otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las acciones nuevas y su incorporación al segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de este acuerdo, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria de accionistas, y, en particular, subsanar cuantos defectos, omisiones, errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil o cualesquiera otros registros públicos o privados.*

ELIXVRS

- (ix) *Por último, se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, delegue a favor de cualquiera de sus miembros, de su Secretario o cualesquiera apoderados que se determinen, las facultades conferidas en virtud de estos acuerdos que sean legalmente delegables y para que otorgue a favor de los empleados de la Sociedad que estime oportunos los poderes pertinentes para el desarrollo de dichas facultades delegadas."*

13. PROPUESTA DE REDACCIÓN DE ARTÍCULO ESTATUTARIO

Tras el Aumento de Capital No Dinerario objeto de este informe, el artículo 7 de los Estatutos Sociales tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

"Artículo 7.- Capital social.

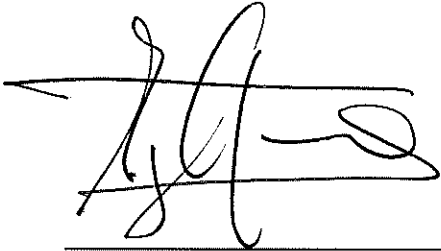
- 1. El capital social se fija en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE EUROS (138.471.039 €), estando totalmente suscrito y desembolsado, dividido en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y UN MIL TREINTA Y NUEVE (138.471.039) acciones, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, representadas por anotaciones en cuenta.*
- 2. Todas las acciones pertenecen a una misma clase y serie y otorgan los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente."*

La Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad que apruebe, en su caso, el Aumento de Capital No Dinerario dará la redacción final al artículo estatutario.

* * *

ELIXVRS

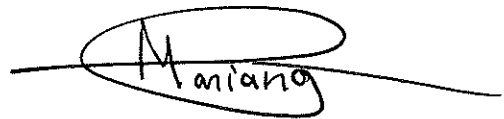
Los miembros del Consejo de Administración de "ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A." emiten y suscriben el presente informe en Madrid, a 16 de noviembre de 2021,



D. Miguel Klaus Torres Lang
*Presidente del
Consejo de Administración*



D.ª Sonia Dias
Consejera



D. Mariano Llorens Rodríguez
Consejero

ELIXVRS

El presente informe ha sido aprobado por unanimidad de todos los miembros del Consejo de Administración de "ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A." en el contexto de su reunión celebrada en Madrid, en el domicilio social, a 16 de noviembre de 2021.

En Madrid, a 16 de noviembre de 2021



Orson Alcocer Rodríguez
Secretario no Consejero del Consejo de Administración
ELIX Vintage Residencial SOCIMI, S.A.