

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DE CAPITAL MEDIANTE LA AMORTIZACIÓN DE ACCIONES Y DELEGACIÓN DE FACULTADES PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES PREVISTA BAJO EL PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 5 DE ABRIL DE 2022, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O EL 6 DE ABRIL DE 2022, EN SEGUNDA

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el Consejo de Administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 318 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), para justificar la propuesta de reducción de capital social mediante la amortización de un número concreto de acciones de la Sociedad propiedad de uno de sus accionistas y consiguiente modificación estatutaria que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas bajo el punto noveno de su orden del día.

En virtud de los referidos artículos, el Consejo de Administración debe formular un informe con la justificación de la propuesta que se somete a la Junta General, en la medida en que la propuesta de reducción de capital supone la modificación del artículo de los estatutos sociales que fija el capital social.

2. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN

La Sociedad y Merlin Properties SOCIMI, S.A., sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 42, y con C.I.F. A- 86977790, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32.065, libro O, folio 206, sección 88, hoja M-577086 (“**Merlin**”), suscribieron un contrato de inversión con fecha de 13 de diciembre de 2019 que fue novado posteriormente el 31 de enero de 2019 y el 12 de febrero de 2020, en virtud del cual, la primera aprobó una ampliación de capital, íntegramente asumida y desembolsada por Merlin, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en varios inmuebles y que fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 27 de febrero de 2020, bajo el número 636 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de marzo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40.131, sección 8, folio 91, hoja M-611703, inscripción 37ª (el “**Aumento de Capital**”).

En el contexto de este Aumento de Capital, entre otras cuestiones, la Sociedad, los accionistas de la Sociedad y Merlin acordaron otorgar un mecanismo de liquidez en beneficio de este último respecto al 50% de las acciones de la Sociedad recibidas por Merlin como consecuencia de las aportaciones de activos que se realizaron por el accionista a la Sociedad. Este mecanismo de liquidez se ejecutará dentro del plazo de los tres (3) meses siguientes a contar desde la fecha del segundo aniversario del cierre de la aportación de activos en el marco del Aumento de Capital (esto es, se ejecutará no más tarde del 27 de mayo de 2022), a un precio equivalente al tipo de emisión de las acciones emitidas en el Aumento de Capital (que fue de 15,7 euros por acción) y con sujeción a ciertos ajustes respecto al número de acciones

sujetas al mecanismo de liquidez y al precio que haya de abonarse en caso de que Merlin hubiera transmitido acciones con posterioridad al cierre del Aumento de Capital.

Asimismo, las partes acordaron que la transmisión por parte de Merlin de las acciones sujetas al mecanismo de liquidez dentro del plazo previsto anteriormente se articularía a través de la compra y/o amortización en efectivo de las acciones sujetas al mecanismo de liquidez (ya fuera mediante la adquisición de autocartera o mediante una reducción de capital o una combinación de ambas) y salvo en el supuesto de que Merlin hubiera manifestado a la Sociedad con antelación a la fecha del segundo aniversario del cierre de la aportación de activos del Aumento de Capital su intención de no acogerse al citado mecanismo (circunstancia que el Consejo de Administración manifiesta no ha ocurrido).

Expuesto lo anterior, el número de acciones de la Sociedad titularidad de Merlin recibidas en el Aumento de Capital fue de 11.021.783 acciones quedando sujetas al mecanismo de liquidez descrito anteriormente 5.510.892 acciones. Sin embargo, como consecuencia de la transmisión de 353.966 acciones efectuadas por Merlin a varios accionistas de la Sociedad, el número de acciones actualmente sujetas al citado mecanismo de liquidez es de 5.156.926 acciones de la Sociedad y la suma en efectivo total que esta última debe abonar a Merlin por su amortización asciende a 80.963.738,20 euros.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Consejo de Administración considera que el instrumento más adecuado para dar cumplimiento a las obligaciones de la Sociedad adquiridas bajo el mecanismo de liquidez descrito en el apartado anterior consiste en la reducción de capital mediante la amortización de 5.156.926 acciones propiedad de Merlin actualmente sujetas al mecanismo de liquidez y la devolución de aportaciones a este accionista a razón de 15,7 euros por acción amortizada, en los términos previstos en el artículo 329 de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación con lo anterior, se hace constar que Merlin y los accionistas de la Sociedad distintos de Merlin (a salvo de un exiguo número de accionistas que compraron acciones de la Sociedad tras su incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity) se obligaron, con base en los acuerdos alcanzados en el marco del Aumento de Capital, a votar favorablemente en la Junta General de Accionistas a la propuesta que en su caso propusiese el Consejo de Administración de la Sociedad para poder cumplir y formalizar el mecanismo de liquidez previsto en beneficio de Merlin.

4. NORMATIVA APLICABLE

Al margen de las normas generales aplicables a la reducción del capital social (artículos 317 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital), la operación de reducción de capital social que se propone y es objeto de este informe está expresamente contemplada y admitida en los artículos 293 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital, que se refieren específicamente a las reducciones de capital que implican amortización de acciones con devolución del valor de las aportaciones a los accionistas cuando la medida no afecta por igual a todas las acciones, como es el caso que nos ocupa.

A este respecto, la propuesta de reducción de capital protege los derechos tanto de Merlin (cuyas acciones serán amortizadas) como de los accionistas de la Sociedad distintos de Merlin (cuyas acciones

no serán amortizadas), pues está previsto someter la aprobación de la reducción de capital no sólo a la mayoría del capital social concurrente a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, sino también a la obtención del voto a favor de Merlin y a la aprobación de la mayoría del capital social perteneciente a los accionistas distintos de Merlin que asistan a la reunión, bien sea directamente o por medio de representación, en votación separada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad, tal como dispone el artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital, al que remite el referido artículo 329. De este modo, en el seno de la Junta General Ordinaria a la que se somete esta operación se realizará la votación de la propuesta de reducción de capital por todos los accionistas de la Sociedad que participen en dicha Junta (que deberá contar con el voto a favor de Merlin como titular de las acciones que se amortizan), y además, una votación separada en la que sólo podrán participar todos los accionistas de la Sociedad distintos de Merlin que concurran a la misma, presentes o representados.

5. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA REDUCCIÓN DE CAPITAL PROPUESTA

El Consejo de Administración propone reducir el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cantidad de 36.112.229 euros, en un importe nominal de 5.156.926 euros, esto es, hasta la cifra de 30.955.303 euros, mediante la amortización de 5.156.926 acciones propiedad de Merlin, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 14,28% del actual capital social de la Sociedad, con devolución de aportaciones a su titular en cumplimiento y ejecución del compromiso de liquidez descrito anteriormente.

Asimismo, en caso de resultar aprobado el referido acuerdo de reducción de capital mediante amortización de acciones de la Sociedad, se procedería a modificar el artículo 5º de los estatutos sociales, relativo al capital social, a fin de que refleje la nueva cifra de capital y el nuevo número de acciones en circulación (una vez deducidas las acciones propiedad de Merlin cuya amortización se propone).

A efectos meramente informativos, el importe que se propone abonar en metálico por la Sociedad a Merlin es de 15,7 euros por cada acción amortizada, que equivale al tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas a favor de Merlin en el Aumento de Capital. Dicho precio se considera un valor razonable de las acciones puesto que fue pactado por las partes con ocasión del Aumento de Capital, y es ligeramente superior al precio de referencia por acción establecido por la Sociedad con ocasión de su incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity el pasado mes de septiembre de 2021 e inferior al precio de cotización de las acciones en dicho mercado.

Se hace constar que la reducción de capital entraña la devolución de aportaciones y se realizaría sin que se produzca la constitución de una reserva en los términos descritos en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. Consecuentemente, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital. Este derecho deberá ser ejercitado, de conformidad con el artículo 336 de la Ley de Sociedades de Capital, en el plazo de un mes a contar desde la fecha del anuncio del acuerdo.

6. PROPUESTA DE ACUERDO

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

“Reducción del capital social en un importe nominal de 5.156.926 euros mediante la amortización de 5.156.926 acciones de la Sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución de aportaciones en metálico a razón de 15,7 euros por acción amortizada. Delegación de facultades para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales. Votación separada de los accionistas afectados y no afectados por el acuerdo de reducción de capital, según lo previsto en los artículos 293 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital

1. Acuerdo de reducción

Conforme a lo dispuesto en los artículos 317 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda reducir el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cantidad de 36.112.229 euros, en un importe nominal de 5.156.926 euros, esto es, hasta la cifra de 30.955.303 euros, mediante la amortización de 5.156.926 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (“Merlin”), de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 14,28% del capital social de la Sociedad.

2. Finalidad de la reducción

La finalidad de la reducción del capital es la restitución de aportaciones a Merlin en metálico en cumplimiento y ejecución de un compromiso de liquidez acordado entre la Sociedad y la mayoría de los accionistas de la Sociedad (incluido Merlin) con ocasión de la entrada de Merlin en el capital de la Sociedad.

3. Procedimiento de reducción

El procedimiento para llevar a cabo la reducción de capital es la amortización de las 5.156.926 acciones de la Sociedad, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, propiedad de Merlin y que actualmente están sujetas al compromiso de liquidez citado anteriormente.

4. Suma a abonar al accionista

El importe a abonar que la Sociedad abonará en metálico a Merlin por las acciones que se amorticen será igual a 15,7 euros por acción amortizada, lo que implica un importe total a abonar por la Sociedad de 80.963.738,20 euros.

El pago se realizará mediante transferencia bancaria siguiendo las normas de funcionamiento de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), tan pronto como sea posible transcurrido el plazo de un mes a contar desde la publicación del último de los anuncios previstos en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital.

5. Derecho de oposición de los acreedores

La reducción de capital entraña la devolución de aportaciones y se realizará sin que se produzca la constitución de una reserva en los términos descritos en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. Consecuentemente, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital. Este derecho deberá ser ejercitado, de conformidad con el artículo 336 de la Ley de Sociedades de Capital, en el plazo de un mes a contar desde la fecha del anuncio del acuerdo.

6. Plazo de ejecución de la reducción de capital

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 334 y 336 de la Ley de Sociedades de Capital, la reducción de capital se ejecutará tan pronto como sea posible una vez transcurrido el plazo de oposición de los acreedores (es decir, conforme al artículo 336 de la Ley de Sociedades de Capital, un mes a contar desde la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción). En todo caso, la reducción de capital se ejecutará realizado el reembolso de la suma indicada anteriormente a Merlin y no más tarde de 6 meses a contar desde su aprobación por la Junta General de Accionistas.

7. Votación separada

A los efectos previstos en los artículos 293 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital y 201.1 del Reglamento del Registro Mercantil, se deja expresa constancia, de que el presente acuerdo de reducción de capital mediante amortización de acciones de la Sociedad propiedad de Merlin ha sido acordado por el voto a favor de todos los accionistas de la Sociedad que participan en esta Junta General (incluyendo Merlin), y además, por el voto a favor de la mayoría de los accionistas de la Sociedad distintos de Merlin concurrentes a la misma, presentes o representados.

8. Modificación estatutaria

Como consecuencia del acuerdo de reducción de capital anterior, el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad pasará a quedar redactado en los siguientes términos:

“Artículo 5.- Acciones y capital social

El capital social es de 30.955.303 euros. Está dividido en 30.955.303 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

La Sociedad podrá acordar la emisión de acciones sin derecho de voto en los términos y con los derechos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.”

9. Delegación de facultades para la reducción de capital

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la ejecución de este acuerdo de reducción de capital, autorizándole para que con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, proceda a la ejecución de este acuerdo, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en este acuerdo o que sean consecuencia de él. En particular, y a título meramente ilustrativo, se acuerda delegar solidariamente en las referidas personas, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, las siguientes facultades:

- (a) declarar cerrada y ejecutada la reducción de capital y establecer cualesquiera otras circunstancias precisas para llevarlo a efecto;*
- (b) señalar la fecha en que el acuerdo así adoptado de reducir el capital social deba llevarse a efecto, en todo caso dentro del plazo máximo de 6 meses a contar desde su aprobación.*
- (c) llevar a cabo la publicación de los anuncios legalmente exigidos, en los términos aquí acordados;*
- (d) dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales que fija el capital social para que refleje la cifra resultante tras la ejecución de la reducción de capital;*
- (e) declarar el transcurso del plazo de oposición de acreedores previsto en la Ley de Sociedades de Capital, así como, en su caso, atender al ejercicio del derecho de oposición de aquellos acreedores que pudieran ejercitarlo en los términos previstos en la Ley;*
- (f) en su caso, prestar las garantías a satisfacción de los acreedores que ejerciten su derecho de oposición, en los términos del artículo 337 de la Ley de Sociedades de Capital, o conseguir la prestación de la fianza solidaria a que se refiere dicho artículo, o satisfacer los créditos de tales acreedores;*
- (g) abonar la suma correspondiente a la devolución del valor de las aportaciones;*
- (h) realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para ejecutar y formalizar la reducción de capital ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de declaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del presente acuerdo;*
- (i) realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios, y presentar los documentos que sean precisos, ante los organismos competentes para que, una vez se haya producido la amortización de las acciones de la Sociedad, el otorgamiento de la escritura correspondiente a la reducción de capital y su inscripción en el Registro Mercantil, se produzca la exclusión de la negociación de las acciones amortizadas en el centro de negociación donde coticen las acciones y la cancelación de los correspondientes registros contables en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear); y*
- (j) comparecer ante el notario de su elección y elevar a escritura pública el acuerdo de reducción de capital y modificación de estatutos, así como otorgar los pactos y declaraciones que fueran*

convenientes o necesarios (y, en especial, las menciones previstas en el artículo 170, 171, 201 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil), realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos y privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad del acuerdo en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que pudieran apreciarse en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil.”