

# ELIXVRS

Madrid, a 12 de noviembre de 2020

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 20 de octubre de 2020, se acordó convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas, para su celebración en Madrid, Paseo de la Castellana, 91, octava planta, el día 16 de diciembre de 2020, a las 13:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria. Sin embargo, la documentación que se pone a disposición de los accionistas, listada a continuación, fue aprobada de manera definitiva en una sesión posterior del Consejo de Administración celebrada el 9 de noviembre de 2020:

- (i) El anuncio de convocatoria.
- (ii) El texto íntegro de las propuestas de acuerdos 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) El Informe del Aumento no Dinerario, formulado por el Consejo de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 296 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

A continuación, se adjunta, consecuentemente, el texto íntegro del anuncio de convocatoria junto con la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, las propuestas de acuerdos correspondientes a todos los puntos del orden del día, el preceptivo informe aprobado por el consejo de administración, así como la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad exigida por el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital para la consideración de aumentos de capital por

# ELIXVRS

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).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia  
Secretario No Consejero del Consejo de Administración  
ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

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

**1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN**

El Consejo de Administración de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la “*Sociedad*”), en su sesión celebrada el 20 de octubre de 2020, ha acordado convocar a los señores/as accionistas a la Junta General Extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 91, octava planta, el día 16 de diciembre de 2020, a las 13.00 horas de la mañana, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, al día siguiente, en el mismo lugar y hora.

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

**2. ORDEN DEL DÍA**

1. Aprobación del aumento de capital por un importe de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €) por capitalización de crédito, mediante la emisión de 13.135.281 nuevas acciones, con una prima de emisión de NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (0,09 €) por cada una de ellas.
2. Autorización al Consejo de Administración para ejecutar el aumento de capital y solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones.
3. Aprobación de la modificación del artículo 7 de los estatutos sociales.
4. Delegación de facultades.

**3. 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, los 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. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

**4. 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, 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.

## **5. 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.

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 ejercer el voto 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 que se corresponde con el domicilio profesional de la Secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad: Paseo de Recoletos, 37-41, 1ª Planta, (28004) Madrid, España, a la atención de D. Juan Gómez-Acebo o por correo electrónico a la siguiente dirección: [juan.gomez-acebo@bdo.es](mailto:juan.gomez-acebo@bdo.es), con copia a D. Iván Picó: [ivan.pico@bdo.es](mailto:ivan.pico@bdo.es). 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. En caso de que no se hayan instruido instrucciones de voto, se entenderá que vota a favor de los acuerdos.

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

## **6. 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 al siguiente domicilio, que se corresponde con el domicilio profesional de la Secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad: Paseo de Recoletos, 37-41, 1ª Planta, (28004) Madrid, España, a la atención de D. Juan Gómez-Acebo o por correo electrónico a la siguiente dirección: [juan.gomez-acebo@bdo.es](mailto:juan.gomez-acebo@bdo.es), con copia a D. Iván Picó: [ivan.pico@bdo.es](mailto:ivan.pico@bdo.es).

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 13 de diciembre de 2020.

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.

## **7. 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.

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.

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 extrasociales 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, [www.elixvrs.com](http://www.elixvrs.com):

- (i) este anuncio de convocatoria;
- (ii) el modelo de tarjeta de representación, asistencia y voto a distancia;
- (iii) informe elaborado por el Consejo de Administración en relación con la propuesta de aumento de capital con aportaciones no dinerarias;
- (iv) la propuesta de acuerdos a aprobar en la Junta General; y
- (v) certificación del auditor de la Sociedad de acuerdo con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

## **8. 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, 4º derecha, (28006) Madrid, España).

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 9 de noviembre de 2020

Juan Gómez-Acebo

Secretario del Consejo de Administración

# ELIXVRS

## ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS 2020

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 Paseo de la Castellana 91, 8ª Planta, a las 13:00 horas el próximo 16 de diciembre de 2020, en primera convocatoria, y al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda. La Junta General Extraordinaria se celebrará previsiblemente en primera convocatoria el día 16 de diciembre de 2020.

<b>Titular:</b>	<b>Domicilio:</b>	<b>DNI/CIF</b>
		Número de acciones

#### ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

El accionista que desee asistir físicamente 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.

Firma del accionista que asiste

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020

#### 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 Accionista

Firma del representante

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020

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

**16 de diciembre de 2020**

**PROPUESTA DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. PREVISTA PARA SU CELEBRACIÓN EL 16 DE DICIEMBRE DE 2020, EN PRIMERA CONVOCATORIA Y, AL DÍA SIGUIENTE, EN SEGUNDA CONVOCATORIA (la *Propuesta de Acuerdos*).**

**PRIMERO.- APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL POR UN IMPORTE DE CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €) POR CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITO, MEDIANTE LA EMISIÓN DE 13.135.281 NUEVAS ACCIONES, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN DE NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (0,09 €) POR CADA UNA DE ELLAS.**

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 13.135.281 acciones. El valor efectivo total de la emisión asciende a **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €)**, de los de los cuales **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281,00 €)** se corresponden con capital y **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA CINCO MIL EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** con prima de emisión (la *Ampliación de Capital No Dineraria*).

La Ampliación de Capital No Dineraria acordada se lleva a cabo en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

**1. Importe del aumento de capital social y prima de emisión**

Se acuerda aumentar el capital social, mediante la capitalización de un crédito revolving suscrito entre la Sociedad y Vintage JV, S.à.r.l. (el *Accionista Mayoritario*) con fecha 5 de diciembre de 2018 (posteriormente modificada por adendas de fecha 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019), con un límite de hasta **CUARENTA MILLONES DE EUROS (40.000.000,00 €)** (el *Credit Facility*).

En la actualidad, la Sociedad ha dispuesto de una cantidad de **CATORCE MILLONES NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS EUROS Y VEINTIDOS CÉNTIMOS (14.009.722,22 €)**. Sobre esta cantidad se han devengado intereses hasta la fecha de celebración de esta Junta General por importe de **TRESCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (307.734,95 €)**. Por lo tanto, el importe total del crédito susceptible de ser capitalizado, por cumplir con los requisitos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, asciende a **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (14.317.457,17 €)** (el *Crédito*).

Por motivos de redondeo, el Crédito se capitaliza en un total de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €)**, de los cuales **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281,00 €)** se corresponden con capital y **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA CINCO MIL EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** con prima, a razón de una prima de **NUEVE CÉNTIMOS (0,09 €)**

por acción. El importe restante, que asciende a **OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (0,88 €)** es abonado, en dinero, por la Sociedad al Accionista Mayoritario para la total cancelación total del Crédito.

## **2. Identidad del Aportante**

El Crédito es aportado por Vintage JV, S.à.r.l., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes del Gran ducado de Luxemburgo, en virtud de escritura pública otorgada el 13 de julio de 2017 ante el Notario de Luxemburgo D. Eduard Delosch e inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo con el número B216531. Tiene domicilio en 61 Rue de Rollingergrund, L-2440 Luxemburgo y Número de Identificación Fiscal español N-0185533-G, en vigor.

## **3. Derecho de suscripción preferente**

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y, sobre la base de que el aumento de capital propuesto es mediante capitalización del Crédito, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

## **4. Tipo de emisión**

Las nuevas acciones se emiten a un tipo de emisión unitario de **UN EURO CON NUEVE CÉNTIMOS (1,09 €)**, de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal unitario y **NUEVE CÉNTIMOS (0,09 €)** se corresponden con la prima de emisión unitaria. En consecuencia, el valor efectivo total de la emisión asciende a **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €)**, de los cuales **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281,00 €)** se corresponden con capital y **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA CINCO MIL EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** con prima de emisión

## **5. Representación de las nuevas acciones**

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

## **6. 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.

## **7. Incorporación de las nuevas acciones al mercado BME Growth**

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emiten en ejecución del presente acuerdo en el mercado BME Growth.

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.

## **SEGUNDO.- AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EJECUTAR EL AUMENTO DE CAPITAL Y SOLICITAR LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES**

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda facultar al órgano de administración de la Sociedad, con expresas facultades de

sustitución o apoderamiento en cualquiera de sus miembros o en otros apoderados, en la medida en que ello resulte conforme a Derecho, para que actuando solidariamente, con las más amplias facultades, pueda:

- (a) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, cualquier documentación del Aumento de Capital que resulte necesaria o conveniente ante el mercado BME Growth o cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, incluyendo, en el idioma o idiomas que consideren convenientes, el Documento de Ampliación Reducido (DAR) al mercado BME Growth que podrá ser el mismo, o sustancialmente equivalente, que el folleto informativo que se prepare en lengua inglesa para la vertiente internacional del Aumento de Capital, y presentar cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran éstas, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como redactar, suscribir y presentar las comunicaciones de hecho relevante que sean necesarias o convenientes y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por el mercado BME Growth y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.
- (b) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital.
- (c) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.
- (d) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Aumento de Capital.
- (e) Redactar, suscribir, otorgar y en su caso certificar, cualquier tipo de documento, entre otros, los relativos a la suscripción de las acciones objeto del Aumento de Capital.
- (f) Acordar los supuestos de revocación del Aumento de Capital de acuerdo con la práctica habitual en este tipo de operaciones así como sus consecuencias (incluyendo la recompra de las acciones adquiridas por los inversores para su amortización mediante la reducción de capital), y desistir de Asignación Discrecional cuando por las circunstancias del mercado, de la demanda, del precio de las acciones u otras consideraciones ello resulte posible legalmente y se estime conveniente a los intereses de la Sociedad.
- (g) Declarar cerrado el aumento de capital, una vez finalizado el plazo de suscripción y realizados los desembolsos de las acciones finalmente suscritas, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución del Aumento de Capital.
- (h) Modificar el artículo 7 de los Estatutos Sociales, adaptándolo en función del número de acciones que finalmente sean suscritas y desembolsadas.
- (i) Solicitar la admisión a cotización en el BME Growth de la totalidad de las nuevas acciones emitidas

- (j) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital.

### **TERCERO.- APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.**

Se informa que, a fecha de la aprobación por el Consejo de Administración de esta Propuesta de Acuerdos, esto es, a 9 de noviembre de 2020, la Sociedad se encuentra incurso en proceso de realización de una ampliación de capital dineraria en virtud de la cual se prevé una suscripción de 2.903.688 acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal, lo que supone un incremento de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS (2.903.688,00 €)** en el capital social actual de la Sociedad.

De concretarse esta ampliación de capital dineraria en los términos expuestos en el párrafo precedente, tras la Ampliación de Capital No Dineraria objeto de este informe, el artículo 7 de los Estatutos Sociales tendría la siguiente redacción:

*“Artículo 7.- Capital social.*

*1. El capital social se fija en OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (84.180.869,00 €), estando totalmente suscrito y desembolsado, dividido en OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE (84.180.869) acciones nominativas, de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una de ellas.*

*2. Todas las acciones pertenecen a una misma clase y serie y otorgan los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.”*

### **CUARTO.- DELEGACIÓN DE FACULTADES**

Se acuerda facultar y, en lo menester, delegar en la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como en el Secretario no Consejero para que cualquiera de ellos indistintamente, esto es, sin la necesaria concurrencia de ningún otro, en nombre y representación de la misma, pueda proceder a la elevación a público de los presentes acuerdos, firmando al efecto cuantos documentos públicos o privados fuesen necesarios o útiles para ello, otorgando las escrituras públicas que sean necesarias y realizar las gestiones precisas para su inscripción en los Registros públicos correspondientes y solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los acuerdos adoptados, si el mismo no accediera a su inscripción total lo que incluye cuantos actos o documentos de ratificación, ampliación, aclaración, subsanación o complementarios sean menester, y todo ello aunque incurra en la figura jurídica de la auto contratación, conflicto de intereses y/o múltiple representación.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL POR CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITO A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 16 DE DICIEMBRE Y 17 DE DICIEMBRE DE 2020, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

**1. OBJETO. MARCO NORMATIVO.**

Este informe (el *Informe*) se formula por el Consejo de Administración de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la *Sociedad*) de conformidad con lo previsto en el artículo 301 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 que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 16 y 17 de Diciembre de 2020, en primera y segunda convocatoria respectivamente, bajo el punto primero del orden del día, relativa al aumento de capital por importe nominal de **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281,00 €)** y una prima de emisión de **NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (0,09 €)** por cada acción, lo que asciende a una prima total de **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** de prima de emisión (la *Ampliación de Capital No Dineraria*).

El artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital exige que, al tiempo de la convocatoria de la Junta General, sus administradores redacten un informe escrito que contenga, al menos información acerca de: (i) la naturaleza y características de los créditos a capitalizar; (ii) la identidad de los aportantes; y (iii) el número de acciones que vayan a emitirse y la cuantía del aumento. En dicho informe, además, debe hacerse constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Así, este informe responde a los requerimientos antes referidos, habiendo sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, por escrito y sin sesión, celebrado el 9 de noviembre de 2020.

**2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO A CAPITALIZAR**

La Sociedad ha suscrito con Vintage JV, S.à.r.l. (el *Accionista Mayoritario*), cuyos datos se detallan en el apartado 3 siguiente, una línea de crédito revolving con fecha 5 de diciembre de 2018 (posteriormente modificada por adendas de fecha 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019), con un límite de hasta **CUARENTA MILLONES DE EUROS (40.000.000,00 €)** (el *Credit Facility*). Dentro de los acuerdos suscritos en el Credit Facility se encuentra la obligación de la Sociedad de capitalizar, en acciones para el Accionista Mayoritario, todos los importes dispuestos durante el año natural (más los intereses devengados hasta la fecha de su capitalización) antes del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando alcance una determinada cuantía mínima. Asimismo, el Credit Facility establece, en su apartado 7.5 que se considerarán líquidos, vencidos y exigibles tanto las disposiciones de capital como los intereses devengados hasta el momento de su capitalización.

En la actualidad, la Sociedad ha dispuesto de una cantidad de **CATORCE MILLONES NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS EUROS Y VEINTIDOS CÉNTIMOS (14.009.722,22 €)**. Sobre esta cantidad se devengarán intereses hasta la fecha de celebración de la Junta General, el 16 de diciembre de 2020 (ya que se prevé su celebración en primera convocatoria), por importe de **TRESCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (307.734,95 €)**. A continuación, se incluye detalle de las disposiciones e intereses devengados:

### Préstamo 1

Fecha	Tipo de interés	Principal (€)	Aportaciones (€)	Intereses generados (€)	Deuda total (€)
03/01/2020	2.500%	10.009.722,22	10.009.722,22	0,00	10.009.722,22
31/01/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	19.463,35	10.009.722,22
29/02/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.158,47	10.009.722,22
31/03/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/04/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
31/05/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/06/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
31/07/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
31/08/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/09/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
31/10/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/11/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
16/12/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	11.121,91	10.009.722,22
				<b>241.901,62</b>	

### Préstamo 2

Fecha	Tipo de interés	Principal (€)	Aportaciones (€)	Intereses generados (€)	Deuda total (€)
	2.500%	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.500%	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.500%	0,00	0,00	0,00	0,00
23/04/2020	2.500%	0,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00
30/04/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	1.944,44	4.000.000,00
31/05/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
30/06/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.333,33	4.000.000,00
31/07/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
31/08/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
30/09/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.333,33	4.000.000,00
31/10/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
30/11/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.333,33	4.000.000,00
16/12/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	4.444,44	4.000.000,00
				<b>65.833,33</b>	

Por lo tanto, el importe total del crédito susceptible de ser capitalizado asciende a **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (14.317.457,17 €)** (el *Crédito*).

El Crédito cumple con los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital y, en consecuencia, son líquidos, vencidos y exigibles, sobre la base de lo dispuesto en el apartado 7.5 del Credit Facility. Este apartado establece que el importe dispuesto y sus intereses tendrán la consideración de líquidos, vencidos y exigibles al en el momento de su capitalización, esto es, en la fecha de aprobación del aumento de capital por la Junta General de Accionistas.

Por motivos de redondeo, el Crédito se capitalizará en un total de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €)**, de los cuales **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281 €)** se corresponden con capital y **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** con prima, a razón de una prima de **NUEVE CÉNTIMOS (0,09 €)** por acción. El importe restante, que asciende a **OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (0,88 €)** será abonado, en dinero, por la Sociedad al Accionista Mayoritario para la total cancelación del Crédito.

### **3. IDENTIDAD DEL APORTANTE**

El Crédito es aportado por Vintage JV, S.à.r.l., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes del Gran ducado de Luxemburgo, en virtud de escritura pública otorgada el 13 de julio de 2017 ante el Notario de Luxemburgo D. Eduard Delosch e inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo con el número B216531. Tiene domicilio en 61 Rue de Rollingergrund, L-2440 Luxemburgo y Número de Identificación Fiscal español N-0185533-G, en vigor.

### **4. NÚMERO DE ACCIONES QUE VAYAN A EMITIRSE Y LA CUANTÍA DEL AUMENTO**

La ampliación de capital propuesta se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de 13.135.281 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación.

Cada una de las acciones mencionadas con anterioridad, es emitida con una prima de emisión de NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (0,09 €), lo que implica un valor total de cada acción de UN EURO CON NUEVE CÉNTIMOS (1,09 €).

La Sociedad se encuentra en un proceso de ampliación de capital por aportación dineraria (la *Ampliación de Capital Dineraria*), cuyo periodo de derecho de suscripción preferente aún no ha comenzado. Las acciones emitidas en la Ampliación de Capital Dineraria van acompañadas de la misma prima de emisión (0,09 € por acción) que las acciones a emitir en la Ampliación de Capital No Dineraria objeto de este Informe, por los motivos expuestos en el Documento de Ampliación Completo aprobado por el Consejo de Administración en fecha 20 de octubre de 2020 (el *Documento de Ampliación Completo*).

Conforme a lo anterior, el valor efectivo total de la emisión ascenderá a **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €)**, de los cuales **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281,00 €)** se corresponden con capital y **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** con prima de emisión.

### **5. OTRAS CIRCUNSTANCIAS DEL AUMENTO**

#### ***a) Derecho de suscripción preferente***

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y, sobre la base de que el aumento de capital propuesto es mediante capitalización del Crédito, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

#### ***b) Representación de las nuevas acciones***

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

#### ***c) 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.

**d) Incorporación de las nuevas acciones al mercado BME Growth**

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el mercado BME Growth.

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

**e) Autorización al Consejo de Administración para ejecutar 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.

**6. PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO ESTATUTARIO**

Como hemos expuesto con anterioridad, la Sociedad se encuentra en proceso de realización de la Ampliación de Capital Dineraria. El Documento de Ampliación Completo (y por las razones allí expuestas) prevé una suscripción de 2.903.688 acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal, lo que supone un incremento de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS (2.903.688,00 €)** en el capital social actual de la Sociedad.

De concretarse la Ampliación de Capital Dineraria en los términos expuestos en el párrafo precedente, tras la Ampliación de Capital No Dineraria objeto de este informe, el artículo 7 de los Estatutos Sociales tendría la siguiente redacción:

*“Artículo 7.- Capital social.*

*1. El capital social se fija en OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (84.180.869,00 €), estando totalmente suscrito y desembolsado, dividido en OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE (84.180.869) acciones nominativas, de UN EURO (1.- €) de valor nominal cada una de ellas.*

*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 la Sociedad que apruebe, en su caso, la Ampliación de Capital No Dineraria podrá dar la redacción final al artículo estatutario una vez se conozca el resultado definitivo de la Ampliación de Capital Dineraria.

**7. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD**

El contenido de este Informe y la existencia del Crédito concuerda con la contabilidad de la Sociedad.

**Elix Vintage Residencial  
SOCIMI, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Informe especial sobre aumento de  
capital mediante compensación de  
créditos

## INFORME ESPECIAL SOBRE LA PROPUESTA DE 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 de aumento de capital mediante compensación de créditos, por un valor nominal de 13.135.281 euros junto con una prima de emisión de 1.182.175,29 euros formulada por el Consejo de Administración de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad") con fecha 9 de noviembre de 2020, y que se presenta en el documento adjunto sellado para su identificación.

La citada ampliación de capital se llevará a cabo mediante la emisión y puesta en circulación de 13.135.281 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión de 0,09 euros por acción cada una de ellas. Asimismo, las nuevas acciones, se emitirán iguales en derechos a las ya existentes y serán, en su caso, suscritas y desembolsadas por las siguientes entidades mediante la compensación de créditos que ostentan frente a Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A. por importes respectivos de:

Sociedad	Euros	
	Capital social	Prima de emisión
Vintage JV, S.à r.l.	13.135.281	1.182.175,29
<b>Total</b>	<b>13.135.281</b>	<b>1.182.175,29</b>

Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, tendrán la consideración de líquidos, vencidos y exigibles en el momento de su conversión de acuerdo con la cláusula 7.5 del Credit Facility descrito en el documento preparado por el Consejo de Administración, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración de la Sociedad ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Elix Vintage Residencial SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25%, tendrán la consideración de líquidos, vencidos y exigibles en el momento de su conversión, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

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.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet  
9 de noviembre de 2020

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL POR CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITO A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 16 DE DICIEMBRE Y 17 DE DICIEMBRE DE 2020, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

**1. OBJETO. MARCO NORMATIVO.**

Este informe (el *Informe*) se formula por el Consejo de Administración de ELIX VINTAGE RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la *Sociedad*) de conformidad con lo previsto en el artículo 301 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 que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 16 y 17 de Diciembre de 2020, en primera y segunda convocatoria respectivamente, bajo el punto primero del orden del día, relativa al aumento de capital por importe nominal de **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281,00 €)** y una prima de emisión de **NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (0,09 €)** por cada acción, lo que asciende a una prima total de **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** de prima de emisión (la *Ampliación de Capital No Dineraria*).

El artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital exige que, al tiempo de la convocatoria de la Junta General, sus administradores redacten un informe escrito que contenga, al menos información acerca de: (i) la naturaleza y características de los créditos a capitalizar; (ii) la identidad de los aportantes; y (iii) el número de acciones que vayan a emitirse y la cuantía del aumento. En dicho informe, además, debe hacerse constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Así, este informe responde a los requerimientos antes referidos, habiendo sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, por escrito y sin sesión, celebrado el 9 de Noviembre de 2020.

**2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO A CAPITALIZAR**

La Sociedad ha suscrito con Vintage JV, S.à.r.l. (el *Accionista Mayoritario*), cuyos datos se detallan en el apartado 3 siguiente, una línea de crédito revolving con fecha 5 de diciembre de 2018 (posteriormente modificada por adendas de fecha 14 de enero de 2019, 20 de mayo de 2019 y 28 de junio de 2019), con un límite de hasta **CUARENTA MILLONES DE EUROS (40.000.000,00 €)** (el *Credit Facility*). Dentro de los acuerdos suscritos en el Credit Facility se encuentra la obligación de la Sociedad de capitalizar, en acciones para el Accionista Mayoritario, todos los importes dispuestos durante el año natural (más los intereses devengados hasta la fecha de su capitalización) antes del 31 de diciembre de cada año, siempre y cuando alcance una determinada cuantía mínima. Asimismo, el Credit Facility establece, en su apartado 7.5 que se considerarán líquidos, vencidos y exigibles tanto las disposiciones de capital como los intereses devengados hasta el momento de su capitalización.

En la actualidad, la Sociedad ha dispuesto de una cantidad de **CATORCE MILLONES NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS EUROS Y VEINTIDOS CÉNTIMOS (14.009.722,22 €)**. Sobre esta cantidad se devengarán intereses hasta la fecha de celebración de la Junta General, el 16 de diciembre de 2020 (ya que se prevé su celebración en primera convocatoria), por importe de **TRESCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (307.734,95 €)**. A continuación, se incluye detalle de las disposiciones e intereses devengados:

### Préstamo 1

Fecha	Tipo de interés	Principal (€)	Aportaciones (€)	Intereses generados (€)	Deuda total (€)
03/01/2020	2.500%	10.009.722,22	10.009.722,22	0,00	10.009.722,22
31/01/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	19.463,35	10.009.722,22
29/02/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.158,47	10.009.722,22
31/03/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/04/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
31/05/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/06/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
31/07/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
31/08/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/09/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
31/10/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	21.548,71	10.009.722,22
30/11/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	20.853,59	10.009.722,22
16/12/2020	2.500%	10.009.722,22	0,00	11.121,91	10.009.722,22
				<b>241.901,62</b>	

### Préstamo 2

Fecha	Tipo de interés	Principal (€)	Aportaciones (€)	Intereses generados (€)	Deuda total (€)
	2.500%	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.500%	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.500%	0,00	0,00	0,00	0,00
23/04/2020	2.500%	0,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00
30/04/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	1.944,44	4.000.000,00
31/05/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
30/06/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.333,33	4.000.000,00
31/07/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
31/08/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
30/09/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.333,33	4.000.000,00
31/10/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.611,11	4.000.000,00
30/11/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	8.333,33	4.000.000,00
16/12/2020	2.500%	4.000.000,00	0,00	4.444,44	4.000.000,00
				<b>65.833,33</b>	

Por lo tanto, el importe total del crédito susceptible de ser capitalizado asciende a **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (14.317.457,17 €)** (el *Crédito*).

El Crédito cumple con los requisitos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital y, en consecuencia, son líquidos, vencidos y exigibles, sobre la base de lo dispuesto en el apartado 7.5 del Credit Facility. Este apartado establece que el importe dispuesto y sus intereses tendrán la consideración de líquidos, vencidos y exigibles al en el momento de su capitalización, esto es, en la fecha de aprobación del aumento de capital por la Junta General de Accionistas.

Por motivos de redondeo, el Crédito se capitalizará en un total de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €)**, de los cuales **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281 €)** se corresponden con capital y **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** con prima, a razón de una prima de **NUEVE CÉNTIMOS (0,09 €)** por acción. El importe restante, que asciende a **OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (0,88 €)** será abonado, en dinero, por la Sociedad al Accionista Mayoritario para la total cancelación del Crédito.

### 3. IDENTIDAD DEL APORTANTE

El Crédito es aportado por Vintage JV, S.à.r.l., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes del Gran ducado de Luxemburgo, en virtud de escritura pública otorgada el 13 de julio de 2017 ante el Notario de Luxemburgo D. Eduard Delosch e inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo con el número B216531. Tiene domicilio en 61 Rue de Rollingergrund, L-2440 Luxemburgo y Número de Identificación Fiscal español N-0185533-G, en vigor.

### 4. NÚMERO DE ACCIONES QUE VAYAN A EMITIRSE Y LA CUANTÍA DEL AUMENTO

La ampliación de capital propuesta se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de 13.135.281 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación.

Cada una de las acciones mencionadas con anterioridad, es emitida con una prima de emisión de NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (0,09 €), lo que implica un valor total de cada acción de UN EURO CON NUEVE CÉNTIMOS (1,09 €).

La Sociedad se encuentra en un proceso de ampliación de capital por aportación dineraria (la **Ampliación de Capital Dineraria**), cuyo periodo de derecho de suscripción preferente aún no ha comenzado. Las acciones emitidas en la Ampliación de Capital Dineraria van acompañadas de la misma prima de emisión (0,09 € por acción) que las acciones a emitir en la Ampliación de Capital No Dineraria objeto de este Informe, por los motivos expuestos en el Documento de Ampliación Completo aprobado por el Consejo de Administración en fecha 20 de octubre de 2020 (el **Documento de Ampliación Completo**).

Conforme a lo anterior, el valor efectivo total de la emisión ascenderá a **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (14.317.456,29 €)**, de los cuales **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (13.135.281,00 €)** se corresponden con capital y **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.182.175,29 €)** con prima de emisión.

### 5. OTRAS CIRCUNSTANCIAS DEL AUMENTO

#### a) *Derecho de suscripción preferente*

De conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y, sobre la base de que el aumento de capital propuesto es mediante capitalización del Crédito, no existe derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

#### b) *Representación de las nuevas acciones*

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

**c) 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.

**d) Incorporación de las nuevas acciones al mercado BME Growth**

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el mercado BME Growth.

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

**e) Autorización al Consejo de Administración para ejecutar 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.

**6. PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO ESTATUTARIO**

Como hemos expuesto con anterioridad, la Sociedad se encuentra en proceso de realización de la Ampliación de Capital Dineraria. El Documento de Ampliación Completo (y por las razones allí expuestas) prevé una suscripción de 2.903.688 acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal, lo que supone un incremento de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS (2.903.688,00 €)** en el capital social actual de la Sociedad.

De concretarse la Ampliación de Capital Dineraria en los términos expuestos en el párrafo precedente, tras la Ampliación de Capital No Dineraria objeto de este informe, el artículo 7 de los Estatutos Sociales tendría la siguiente redacción:

*“Artículo 7.- Capital social.*

*1. El capital social se fija en OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (84.180.869,00 €), estando totalmente suscrito y desembolsado, dividido en OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE (84.180.869) acciones nominativas, de UN EURO (1.- €) de valor nominal cada una de ellas.*

*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 la Sociedad que apruebe, en su caso, la Ampliación de Capital No Dineraria podrá dar la redacción final al artículo estatutario una vez se conozca el resultado definitivo de la Ampliación de Capital Dineraria.

**7. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD**

El contenido de este Informe y la existencia del Crédito concuerda con la contabilidad de la Sociedad.



**Fernando Olaso Echevarría**  
Consejero

