

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A." SOBRE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR APORTACIÓN DINERARIA A APROBAR EN JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

---

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de ROUND ROBIN INVERSIONES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") compuesto por D. Jesús Álvarez Rueda, D. Guillermo García-Mauriño Ruiz-Berdejo y D. Joaquín Ventero Muñoz, en el marco de la aprobación de la Junta General de Accionistas convocada para su celebración el día 3 de mayo de 2023, de conformidad con lo previsto en el artículo 296 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**").

A estos efectos, el Consejo de Administración formula y aprueba el presente informe, que será puesto a disposición de los accionistas junto con toda la documentación relativa al aumento de capital que se describe a continuación.

**2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

**2.1 Descripción de la ampliación de capital**

Se propone la aprobación de un aumento de capital de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta (el "**Aumento de Capital**"). Los términos del Aumento de Capital que se propone serán los que se describen a continuación:

(a) Importe del Aumento de Capital y nuevas acciones a emitir.

En caso de que todas las nuevas acciones fueran íntegramente suscritas, el Aumento de Capital se realizará por un importe nominal total de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (6.896.552,00.-€) y un importe efectivo total de DIEZ MILLONES DE EUROS (10.000.000,00.-€), lo que supone una prima de emisión total de TRES MILLONES CIENTO TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (3.103.448,00.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de 6.896.552 nuevas acciones ordinarias (las "**Nuevas Acciones**") de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una. La prima de emisión por acción será de 0,45.-€ y, por tanto, el tipo de emisión unitario será de 1,45.-€ por acción. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las acciones que se emitirán serán desembolsadas íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

Sin perjuicio de que la acción de la Sociedad tenga un valor de cotización a día 8 de febrero de 2023 de 1,55.-€ por acción, la valoración recogida en el párrafo anterior se justifica por el hecho de que el Consejo de Administración considera que el valor de cotización no llega a recoger, por la limitada variación diaria y volumen de acciones negociables, así como el escaso periodo de cotización, el valor real de las acciones.

Así, debe tenerse en cuenta que, tras un valor de cotización en el momento de salida al mercado Portfolio Stock Exchange ("**PORTFOLIO SE**") de 1,55.-€ por acción, la cotización ha sufrido escasas variaciones y, por tanto, puede considerarse ajustada a la valoración realizada por GESVALT en informe de fecha 08/11/2022.

En consecuencia, el Consejo de Administración entiende que es aconsejable no atender sólo al valor de cotización actual de la acción como indicador del valor de las

mismas, máxime dada la relevancia del aumento que se acomete, que supera, enormemente el importe del volumen negociado hasta la fecha.

Considera el Consejo de Administración que es mucho más fiel con la valoración real de las acciones que se propone emitir el valor neto de los activos (considerando plusvalías latentes de los activos) o NNNAV de la compañía. En este sentido, el NNNAV por acción a 08 de noviembre de 2022 (último comunicado oficialmente) se encontraba entre 1,45.-€ en el rango bajo y 1,63.-€ en el rango alto, sin descontar los gastos de gestión.

Por tanto, el Consejo de Administración considera que el valor que se debe tener en cuenta a los efectos de este aumento es el de 1,45.-€, lo que implica una prima emisión de 0,45.-€ por acción.

Las Nuevas Acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a Euroclear France, S.A., sociedad constituida de arreglo a la normativa francesa, con domicilio social en Rue de la Victoire 66, 75009, Paris, como entidad encargada de la llevanza del registro contable correspondiente a las acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta en los sistemas multilaterales de negociación.

Las Nuevas Acciones serán de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad y otorgarán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Euroclear France.

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascendería a DOCE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (12.595.552,00€), dividido en 12.595.552 acciones de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas. No obstante, tal y como se ha indicado anteriormente y de conformidad con el artículo 311 de la Ley de Sociedades de capital se contempla la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital por lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluidos los periodos de suscripción de las Nuevas Acciones que se describen a continuación.



(b) Periodos de suscripción de las Nuevas Acciones.

El proceso de suscripción de las Nuevas Acciones estará estructurado en tres periodos: (i) un periodo de suscripción preferente (o primera vuelta) ("**Periodo de Suscripción Preferente**"), (ii) un periodo de asignación adicional (o segunda vuelta); y (iii) un periodo de asignación discrecional (o tercera vuelta).

(i) Periodo de Suscripción Preferente (primera vuelta).



Asignación de los derechos de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente respecto de las Nuevas Acciones se asignarán a los accionistas de la Sociedad (excluida la autocartera) que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Euroclear France, S.A. el segundo (2) día hábil siguiente a la publicación del anuncio de la ampliación de capital en la web de la Sociedad (los "**Accionistas Legitimados**").

Derechos de suscripción preferente. De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Nuevas Acciones en proporción al valor nominal de las acciones de las que sean titulares.



La cantidad de Nuevas Acciones que durante el Periodo de Suscripción Preferente podrán suscribir los Accionistas Legitimados y/o los Inversores (tal y como será definidos más adelante) será la que resulte de aplicar la ecuación de canje de 1,21013365926267 Nuevas Acciones por cada Acción Antigua, siendo necesario alcanzar un número entero para suscribir una Acción Nueva.

Todas las Nuevas Acciones emitidas en el presente Aumento de Capital deberán ser suscritas y desembolsadas al precio de suscripción, es decir 1,45.- €.

Transmisibilidad de los derechos. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con el artículo 306.2 de la LSC. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados de la Sociedad que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores que adquieran tales derechos en el mercado (los "**Inversores**"), en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

Ejercicio de los derechos. El período de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), y finalizará transcurrido un (1) mes desde esa fecha (el "**Período de Suscripción Preferente**") de conformidad con lo previsto en el artículo 305 de la LSC.

Procedimiento de ejercicio. Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a Round Robin Inversiones Socimi, S.A. indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y comunicando el número de acciones que desean suscribir, y, en su caso, solicitando la suscripción de acciones adicionales, siempre que a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente quedarán acciones no suscritas en el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, y por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital (éstas últimas, las "**Acciones Adicionales**").

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con el apartado (c) (*Desembolso*) siguiente.

- 
- (ii) Periodo de Asignación Adicional (*segunda vuelta*).

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, y durante los siguientes 5 días hábiles, la Sociedad procederá de la siguiente manera:

- 
1. En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente en el Periodo de Suscripción Preferente y, por tanto, se hubiesen suscrito en ese momento la totalidad de las Nuevas Acciones, no habría lugar a la asignación de Acciones Adicionales en el Periodo de Asignación Adicional.

Por el contrario, si tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente en el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen acciones por



suscribir, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los Accionistas Legitimados y/o Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente (el "**Periodo de Asignación Adicional**").

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Asignadas, la Sociedad practicará un prorrateo conforme a las normas que se establecen a continuación:

- (A) Las Acciones Asignadas se adjudicarán de conformidad con lo previsto en el apartado (ii) anterior de esta sección "*Periodo de Asignación Adicional*". Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán a la baja hasta ocho cifras (es decir, por ejemplo, 0,000000088% se igualará a 0,00000008%).
  - (B) En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará también a la baja hasta el número entero más cercano, de forma que resulte un número exacto de Acciones Asignadas a adjudicar a cada suscriptor.
  - (C) Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Adjudicadas no asignadas por efecto del redondeo, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados y/o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las entidades participantes en Euroclear France, a partir de la letra A.
2. En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o Inversores más Nuevas Acciones de las que hubieran solicitado. En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Sociedad a los adjudicatarios el quinto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. El desembolso de las Nuevas Acciones Adicionales se producirá conforme el punto c) "Desembolso".

(iii) Periodo de Asignación Discrecional.

Si, tras el Periodo de Asignación Adicional, quedasen Nuevas Acciones por suscribir y adjudicar, el Consejo de Administración iniciará un período de asignación discrecional de las acciones pendientes de suscripción ("**Periodo de Asignación Discrecional**").

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el siguiente día hábil al de finalización del Periodo de Asignación Adicional, y tendrá una duración máxima de diez (10) días hábiles.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración, o la persona en quien haya delegado, podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a accionistas y terceros inversores.

A la finalización de dicho periodo, el Consejo de Administración de la Sociedad decidirá discrecionalmente la distribución de acciones, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

El Consejo de Administración notificará a los accionistas y/o inversores adjudicatarios el número de Nuevas Acciones que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

(c) Desembolso.

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las cuales se refieren.

A los efectos de la suscripción de las acciones, se pondrá a disposición de los accionistas en la página web corporativa de la Sociedad, cuyo enlace es: <https://www.roundrobin.es>, un boletín de suscripción que tendrán que cumplimentar los accionistas que deseen suscribir acciones (de suscripción preferente o adicional) en este aumento de capital.

1. Período de Suscripción Preferente o primera vuelta:

Los accionistas que deseen suscribir las acciones que les corresponden por preferencia, o sólo una parte de ellas, deberán ingresar el importe correspondiente a la parte de las acciones efectivamente suscritas, indicando como concepto "Aumento de capital", en la siguiente cuenta corriente:

Entidad: BBVA

Titular: Round Robin Inversiones Socimi, S.A.

IBAN: ES88 0182 2626 6102 0163 8680

Para poder acreditar la suscripción de las acciones, los accionistas que suscriban acciones deberán enviar a la dirección de email [inversores@roundrobin.es](mailto:inversores@roundrobin.es) el boletín de suscripción debidamente cumplimentado y el justificante de la transferencia bancaria del importe desembolsado, dentro del periodo de suscripción preferente.

Transcurrido el mes desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se entenderá que todos aquellos accionistas que no hubieran enviado el boletín de suscripción, junto a la correspondiente copia del justificante de ingreso, renuncian al derecho de suscripción preferente de acciones.

2. Período de Asignación Adicional o segunda vuelta:

Para poder acreditar la suscripción de las acciones adicionales, los accionistas y/o inversores que suscriban acciones deberán enviar a la dirección de email [inversores@roundrobin.es](mailto:inversores@roundrobin.es) el justificante de la transferencia bancaria del importe desembolsado en la cuenta corriente del punto anterior, dentro de los 5 días siguientes a la comunicación referida en el punto 3. del apartado (ii) "Período de suscripción adicional".

3. Período de Asignación Discrecional o tercera vuelta:

Para poder acreditar la suscripción de las acciones discrecionales, los accionistas y/o inversores que suscriban acciones deberán enviar a la dirección de email [inversores@roundrobin.es](mailto:inversores@roundrobin.es) el justificante de la transferencia bancaria del importe desembolsado en la cuenta corriente del punto anterior, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de finalización del Período de Asignación Discrecional.

(d) Entrega de las Nuevas Acciones.

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones de la Sociedad objeto de la Ampliación de Capital tendrá derecho a obtener de la Sociedad una copia firmada del boletín de suscripción.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Nuevas Acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la Ampliación de Capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad, el Consejo de Administración, o la persona en quien delegue, declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Euroclear France y en PORTFOLIO SE.

La Sociedad comunicará al mercado a través de la correspondiente comunicación de Otra Información Relevante en la página web corporativa, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, Periodo de Asignación Adicional y Periodo de Asignación Discrecional (si éstos últimos llegaran a abrirse). Adicionalmente, comunicará al mercado el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Otra Información Relevante en la página web corporativa, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

Las Nuevas Acciones objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias representadas mediante anotaciones en cuenta con derecho a voto, no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Dichas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Euroclear France y comunicación a PORTFOLIO SE.

(e) Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta.

El Consejo de Administración, o la persona en quien delegue, podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo máximo establecido en el apartado (a) anterior (*Importe del Aumento de Capital y Nuevas Acciones a emitir*).

Se prevé expresamente, según lo establecido en el artículo 311 de la LSC, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital en caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen Nuevas Acciones pendientes de suscribir, en cuyo caso, el aumento de capital social se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Nuevas Acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

(f) Desistimiento o suspensión del Aumento de Capital.

El Consejo de Administración, o la persona en quien delegue, podrá desistir del aumento si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. En tal caso, se informaría de la decisión de desistir del aumento de capital mediante la correspondiente publicación como Otra Información Relevante a través de la página web de la Sociedad. El Consejo de Administración, o la persona en quien delegue, podrá igualmente decidir desistir del Aumento de Capital, incluso tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

(g) Incorporación a negociación.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en PORTFOLIO SE estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones serán incorporadas a PORTFOLIO SE una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en Euroclear France y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante Otra Información Relevante, suscrita y desembolsada el Aumento de Capital.

El Aumento de Capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores y no está abierta a personas residentes en Estados Unidos.

2.2 Justificación de la propuesta

El Aumento de Capital se estima necesario para la Sociedad para el correcto desarrollo del plan de negocio y el volumen de inversión necesario en dicho plan anexo al Offering Memorandum.

2.3 Modificación de los estatutos sociales

A tal efecto, se propone modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de tal manera que, si el Aumento de Capital quedara suscrito en su importe máximo, quedaría redactado como sigue:

**"ARTICULO 6.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES**

*6.1. El capital social se fija en la suma de DOCE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (12.595.552,00 €), representado por doce millones quinientas noventa y cinco mil quinientas cincuenta y dos acciones nominativas de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 12.595.552, ambos inclusive, pertenecientes a una única clase y serie.*

*6.2. Las acciones están completamente suscritas y desembolsadas."*

La redacción de dicho artículo 6 de los Estatutos Sociales deberá adaptarse para modificar los importes correspondientes en función de las aportaciones que efectivamente se realicen en la ejecución del Aumento de Capital propuesto, en el caso de que éste no quedara suscrito en su importe máximo.

En Madrid, a 29 de marzo de 2023.

**[CONSTAN FIRMAS]**