

**Informe formulado por el consejo de administración de Galil
Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. en relación con el aumento del
capital social de la Sociedad**

En Barcelona, a 31 de julio de 2018

1. Introducción

El consejo de administración de Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado, en su sesión de 31 de julio de 2018, convocar junta general extraordinaria de accionistas para su celebración el día 24 de septiembre de 2018 en primera convocatoria, y el día 25 de septiembre de 2018 en segunda convocatoria, y someter a dicha junta general de accionistas, bajo el punto 2 del orden del día, la delegación de facultades en el consejo de administración para aumentar el capital social en virtud del artículo 297.1.b) 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 (“**Ley de Sociedades de Capital**”).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286 y 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital y artículos concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“**RRM**”), la citada propuesta de acuerdo a la junta general de accionistas requiere la formulación por el consejo de administración del presente informe justificativo con redacción del texto íntegro de la modificación propuesta (el “**Informe**”).

2. Justificación de la propuesta

La propuesta de acuerdo que se presenta a la junta general de accionistas viene justificada por la conveniencia de que el consejo de administración disponga de un mecanismo, previsto por la vigente normativa societaria, que permita acordar uno o varios aumentos de capital sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva junta general, aunque siempre dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida.

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la junta general, con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales, pueda delegar en los administradores la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la junta general. Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la adopción del acuerdo por la junta general.

Por otro lado, la propuesta de acuerdo de aumento de capital se justifica en la necesidad de aumentar los fondos propios de la Sociedad a fin de (i) refinanciar determinadas inversiones realizadas con apalancamiento, (ii) financiar nuevas adquisiciones de activos inmobiliarios de conformidad con la estrategia de inversión de la Sociedad, (iii) financiar las reformas necesarias para permitir y/o mejorar el rendimiento del arrendamiento de los activos inmobiliarios de su

propiedad, y (iv) otras actuaciones relacionadas con el objeto social de la Sociedad que sean aprobadas en cada momento por el consejo de administración.

3. Propuesta de acuerdo

Por todo lo anterior, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta de delegar en el consejo de administración la facultad de acordar aumentar el capital de la Sociedad, hasta un importe nominal máximo de 8.740.000 euros, pudiendo ejecutarse dicha facultad en una o varias veces, en la cuantía que el consejo decida, y con posibilidad de suscripción incompleta.

Los aumentos de capital que se realicen al amparo de la delegación propuesta se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias, con un máximo de 874.000 acciones, de diez euros (10€) de valor nominal cada una, de igual clase y con los mismos derechos que las existentes, y cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a un máximo de 1.748.000 euros, a razón de dos euros (2€) por cada nueva acción emitida. Así, el tipo unitario de emisión será de doce euros (12€) por acción nueva, siendo el importe total de las aportaciones a realizar (valor nominal más la prima de emisión adherida a las mismas) de un máximo de 10.488.000 euros en caso de suscripción íntegra o, en su caso, el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta.

Se deja constancia de que el precio de doce euros (12€) por acción ha sido determinado atendiendo al rango de valor por acción estimado por BDO Auditores, S.L.P. (mediante la metodología NAV), según refleja el informe de valoración emitido por dicha compañía en fecha 12 de julio de 2018.

Las acciones nuevas objeto de la ampliación serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”).

La ampliación de capital propuesta no constituirá una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a

menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones no constituirán una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

La delegación de facultad de aumentar el capital social no incluirá la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente habida cuenta de que el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital únicamente es de aplicación a las sociedades cotizadas, lo que no incluye a las sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“**MAB**”) como es el caso de la Sociedad.

La facultad así delegada se extenderá igualmente a la fijación de los distintos términos del aumento de capital social, incluyendo establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, así como dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad correspondiente al capital social.

Asimismo, se solicitará la incorporación a negociación en el MAB, en el segmento de SOCIMI, de los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones emitidas.

La delegación que se propone a la junta general tendrá una duración de cinco años a contar desde la fecha de celebración de la misma.

4. Texto íntegro de la propuesta de acuerdo

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo de delegación en el consejo de administración de la facultad de acordar el aumento del capital social, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, que se somete a la aprobación de la junta general de accionistas, es el siguiente:

“Delegación en el consejo de administración, con expresa facultad de sustitución, de la ampliación del capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital

Se acuerda delegar en el consejo de administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, la facultad de aumentar el capital social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, dentro del plazo legal de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente

junta general, hasta la cantidad máxima de 8.740.000 euros, pudiendo ejecutarse la ampliación en una o varias veces, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, y con posibilidad de suscripción incompleta.

Los aumentos de capital que se realicen al amparo de la delegación propuesta se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias, con un máximo de 874.000 acciones, de diez euros (10€) de valor nominal cada una, de igual clase y con los mismos derechos que las existentes, y cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a un máximo de 1.748.000 euros, a razón de dos euros (2€) por cada nueva acción emitida. Así, el tipo unitario de emisión será de doce euros (12€) por acción nueva, siendo el importe total de las aportaciones a realizar (valor nominal más la prima de emisión adherida a las mismas) de un máximo de 10.488.000 euros en caso de suscripción íntegra o, en su caso, el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta.

Se deja constancia de que el precio de doce euros (12€) por acción ha sido determinado atendiendo al rango de valor por acción estimado por BDO Auditores, S.L.P. (mediante la metodología NAV), según refleja el informe de valoración emitido por dicha compañía en fecha 12 de julio de 2018.

Las acciones nuevas objeto de la ampliación serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”).

La ampliación de capital propuesta no constituirá una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones no constituirán una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

La delegación de facultad de aumentar el capital social no incluye la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente habida cuenta de que el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital únicamente es de aplicación a las sociedades cotizadas, lo que no incluye a las sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“**MAB**”) como es el caso de la Sociedad.

Se acuerda atribuir igualmente al consejo de administración la facultad de fijar los distintos términos del aumento de capital social, incluyendo establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, y dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.

Asimismo, se solicitará la incorporación a negociación en el MAB, en el segmento de SOCIMI, de los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones emitidas.

A estos efectos, y con el objeto de dar cumplimiento a la normativa del MAB, se acuerda facultar igualmente al consejo de administración para que lleve a cabo cualesquiera actuaciones que sean necesarias en relación con el Documento de Ampliación Reducido (DAR), la publicación de los anuncios y hechos relevantes que sean necesarios y/o meramente convenientes, la negociación en el MAB (en el segmento de SOCIMI) de los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones emitidas y la incorporación de los derechos y las acciones en Iberclear.

Se acuerda facultar asimismo al consejo de administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital, pueda sustituir las facultades que le han sido delegadas por la junta general en relación a los anteriores acuerdos a favor del presidente del consejo de administración o de cualquier otro consejero de la Sociedad.”

El presente Informe ha sido formulado y firmado por el consejo de administración de la Sociedad, en Barcelona, a 31 de julio de 2018.