

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A., JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA INCLUIDA EN EL PUNTO 5 QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el Consejo de Administración de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en cumplimiento de lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**") para justificar la propuesta de modificación estatutaria, cuya aprobación se propondrá a la próxima Junta General Ordinaria de accionistas, convocada para su celebración el día 28 de junio de 2021 en primera convocatoria y para el 29 de junio de 2021 en segunda convocatoria, relativa a la modificación del artículo 7 ("Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad") de los Estatutos Sociales, bajo el punto 5 del orden del día.

El artículo 286 de la LSC establece como requisito para la modificación de los Estatutos Sociales por la Junta General de accionistas que los administradores redacten el texto íntegro de la modificación que proponen y un informe justificativo de la misma.

Por su parte, el artículo 287 de la LSC requiere que en el anuncio de convocatoria de la Junta General se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse en los Estatutos Sociales, y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro del informe y de la modificación estatutaria propuesta, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA

La propuesta de modificación del artículo 7 ("Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad") de los Estatutos Sociales se justifica en la nueva redacción del punto 2.1, del apartado segundo, de la Circular 1/2020 del BME MTF Equity sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 1/2020**").

La nueva redacción de la Circular 1/2020 elimina expresamente la obligación de los accionistas que son, a su vez, consejeros y directivos de la Sociedad, de comunicar a ésta variaciones en su participación en el capital social del 1% (bien

al alza o a la baja). Además, de acuerdo con el punto 8 de la Circular 1/2020 (esto es, la disposición transitoria), las sociedades están obligadas a adaptar sus estatutos sociales esta nueva regulación en el plazo de doce (12) meses desde la entrada en vigor de presente Circular 1/2020 (finalizando el plazo el 1 de octubre de 2021).

A efectos de facilitar la identificación de la modificación estatutaria propuesta, se adjunta, como **Apéndice** una versión comparada del nuevo texto propuesto con el vigente actualmente.

3. PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de accionistas bajo el punto 5 del orden del día es la siguiente:

“Quinto.- Modificación del artículo 7 de los Estatutos Sociales, para eliminar ciertas obligaciones de comunicación a la Sociedad de consejeros y directivos.

De conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda modificar el artículo 7 de los Estatutos Sociales (“Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad”), que será del tenor literal siguiente:

«Artículo 7.- Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad.

Información de carácter fiscal

*(a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “**Accionista Significativo**” y la “**Participación Significativa**”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*

Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de

Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME MTF Equity.

(c) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

*(d) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo (c) (el "**Titular de Derechos Económicos Significativos**")).*

(e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

- (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
- (ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el*

accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

(f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo esté exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación establecida en el presente artículo 8, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

(g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.

(h) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME MTF Equity.»

En Madrid, a 25 de mayo de 2021.

Apéndice

Versión comparada del nuevo texto propuesto con el vigente actualmente

Actual redacción	Nueva redacción
<p>«Artículo 7.- Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad.</p> <p><u>Información de carácter fiscal</u></p> <p>(a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el "Accionista Significativo" y la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.</p> <p>(b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o</p>	<p>«Artículo 7.- Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad.</p> <p><u>Información de carácter fiscal</u></p> <p>(a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el "Accionista Significativo" y la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.</p> <p>Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o</p>

Actual redacción**Nueva redacción**

directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

~~*directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*~~

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del ~~Mercado Alternativo Bursátil~~ BME MTF Equity.

(c) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

(c) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

*(d) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo (c) (el "**Titular de Derechos***

*(d) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo (c) (el "**Titular de Derechos***

Actual redacción**Nueva redacción****Económicos Significativos”).****Económicos Significativos”).**

(e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

(e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal

Actual redacción**Nueva redacción**

dividendo.

dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

(f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo esté exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

(f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo esté exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación

Actual redacción**Nueva redacción**

establecida en el presente artículo 8, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

establecida en el presente artículo 8, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

(g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.

(g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.

(h) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

(h) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

Pactos parasociales**Pactos parasociales**

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la

Actual redacción**Nueva redacción**

Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.»

Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del ~~Mercado Alternativo Bursátil~~ BME MTF Equity.»