

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, SOBRE LA AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL ASÍ COMO LA FACULTAD DE EXCLUIR, TOTAL O PARCIALMENTE, EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El orden del día de la próxima Junta General Ordinaria de accionistas de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), 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, incluye la propuesta de delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad, en una o varias veces, hasta la cantidad máxima correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de su capital social en la fecha de la autorización, cuando lo considere oportuno, dentro plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de dicho acuerdo (con la consiguiente autorización para modificar el artículo 4 ("Capital social") de los Estatutos Sociales).

Para que la referida propuesta de autorización al Consejo de Administración para ampliar el capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de accionistas, es preceptivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 297.1.b) en relación con el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**") que el Consejo de Administración formule un informe escrito con la justificación de la propuesta.

Este informe deberá ponerse a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad que deba decidir sobre la delegación descrita anteriormente.

**2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PARA AMPLIAR EL CAPITAL SOCIAL (EX. ART. 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL)**

La dinámica de toda sociedad mercantil y, en particular, de las sociedades admitidas a negociación en algún mercado o sistema multilateral de

negociación, exige que su órgano de administración disponga en todo momento de instrumentos adecuados que le otorguen la flexibilidad necesaria para adaptar su nivel de recursos propios a las necesidades que puedan surgir en función de las nuevas oportunidades de negocio que puedan presentarse en cada momento.

Dichos instrumentos tienen la función de proporcionar agilidad y autonomía suficientes al Consejo de Administración para elegir en cada momento las vías de financiación que resulten más adecuadas y beneficiosas para la Sociedad, en función de las condiciones de los mercados financieros.

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar un aumento de capital social, sin que sea necesario determinar en la delegación un importe específico y, por tanto, facultar al Consejo de Administración para adoptar las acciones concretas encaminadas a dicha emisión, en función de las necesidades particulares de la Sociedad y de la situación de los mercados.

En atención a todo lo anterior y, en particular, considerando que la delegación de la facultad de aumentar el capital social constituye el mecanismo adecuado para que en cada momento la Sociedad pueda adecuar su estructura de recursos propios a sus necesidades de forma ágil y eficaz, el Consejo de Administración estima conveniente proponer a la Junta General de accionistas que delegue en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en el momento oportuno, uno o varios aumentos de capital, dentro de los límites y cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, para que el Consejo de Administración pueda hacer una utilización eficiente de la facultad de ampliar el capital social, es esencial la rapidez y selección del origen de los recursos. Por ello, se hace necesario que el Consejo de Administración disponga también de la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente correspondiente a los accionistas y, en su caso, obligacionistas de la Sociedad. Dicha facultad, reconocida en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, deberá ejercitarse por el Consejo de Administración en beneficio del interés social y, en todo caso, si el aumento prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente, dicho aumento no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización. Todo ello previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos al efecto. En este sentido, con ocasión de cada ampliación de capital que se realice con exclusión del derecho de suscripción preferente, el Consejo de Administración deberá poner a disposición

de los accionistas un informe de los administradores y de un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad (nombrado a tal efecto por el Registro Mercantil) que justifique las actuaciones realizadas al amparo de la delegación recibida.

La facultad así delegada se extenderá igualmente a la fijación de los distintos términos y condiciones concretos de cada aumento de capital social y de las características de las acciones a emitir, incluyendo, en caso de suscripción incompleta, establecer que el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital, así como dar nueva redacción al artículo estatutario correspondiente al capital social y solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones.

Se propone facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar las facultades a las que se refiere la propuesta de acuerdo contemplada en el presente informe.

Finalmente, se hace constar que este acuerdo, en caso de aprobarse, sustituirá y dejará sin efecto, en el importe que no hubiera sido objeto de utilización por el Consejo de Administración hasta la presente fecha, el acuerdo adoptado bajo el punto séptimo del orden del día de la Junta General Ordinaria de 6 de julio de 2020, en virtud del cual se aprobó la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, hasta un importe igual a la mitad del capital social en el momento de la aprobación de dicho acuerdo.

### **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, se transcribe a continuación la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de accionistas:

***“Séptimo.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital así como la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.***

*Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto y en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de*

*Capital, la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento de capital de la Sociedad.*

*Los acuerdos de aumento de capital que se llevan a cabo al amparo de esta delegación se llevarán a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a cinco (5) años desde la fecha de adopción del presente acuerdo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, rescatables o de cualquier otro tipo de las permitidas por la ley, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.*

*El importe total de los aumentos de capital que se acuerden al amparo de esta delegación no podrá ser superior en ningún caso a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización.*

*Esta autorización al Consejo de Administración se extenderá, con la mayor amplitud admisible con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, a la fijación de los términos y condiciones de cada aumento de capital que se decida realizar al amparo de la misma, incluyendo, a título meramente enunciativo no limitativo, la facultad de prever la suscripción incompleta de cada aumento de capital y/o de solicitar, en su caso, la admisión de las nuevas acciones que se pudieran emitir a cotización en los mercados de valores en que se negocien las acciones de la Sociedad.*

*Cualquier acuerdo de aumento de capital que se dicte al amparo de esta delegación de facultades traerá, como consecuencia obligatoria, la modificación del artículo 4 de los Estatutos Sociales, para que éste refleje la cifra exacta del capital social existente en cada momento, facultad que corresponderá también al Consejo de Administración a dichos efectos.*

*Asimismo, se faculta al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente, en beneficio del interés social. En este caso, se podrá aumentar el capital, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al veinte por ciento (20%) del capital social de la Sociedad en el momento de la aprobación del presente acuerdo.*

*El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar las facultades conferidas en virtud de este acuerdo en cualquiera de los consejeros que estime conveniente.*

*Este acuerdo sustituye y deja sin efecto, en el importe que no hubiera sido objeto de utilización por el Consejo de Administración hasta la presente fecha,*

*el acuerdo adoptado bajo el punto quinto del orden del día de la Junta General Ordinaria de 6 de julio de 2021, en virtud del cual se aprobó la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, hasta un importe igual a la mitad del capital social en el momento de la aprobación de dicho acuerdo.”*

En Madrid, a 25 de mayo de 2021.