

Madrid, 12 January 2024.

Pursuant to the provisions of Article 17 of Regulation (EU) No 596/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on market abuse and repealing Directive 2003/6/EC of the European Parliament and of the Council and Commission Directives 2003/124/EC, 2003/125/EC and 2004/72/EC, as well as Article 61004/2 of Euronext Rule Book I (Article 61004/2 of Euronext Rule Book I), hereby **ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S. A.** (the "**Company**"), hereby publishes the following for the information of the market

OTHER RELEVANT INFORMATION

At the Board of Directors of the Company held on 12 January 2024, it was agreed to cancel - in order to convene at a later date as indicated below - the Extraordinary General Shareholders' Meeting, which was scheduled to be held in Madrid, at Calle Serrano n.º 51, 4th floor D, 28006, Madrid, on 15 January 2024 at 18:00 hours, at first call or, if the necessary quorum is not reached, on the following day at the same place and time, at second call. Said Meeting had been called by means of an announcement published on the Company's website and on Euronext Paris, through which this new notice and new call is also published.

As a consequence of the resolution of the reconvened meeting, all documentation made available to shareholders in connection with the reconvened Extraordinary General Meeting of Shareholders has been removed from both the Company's website and the Euronext Paris website.

The Board of Directors considers that the reconvened meeting is the most efficient and appropriate solution from the perspective of the corporate interest of the Company and its shareholders.

Consequently, the Board of Directors of the Company, at its meeting held on 12 January 2024, has resolved to reconvene the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company.

For such purposes, the full text of the new call, which has been published today, is attached, together with the attendance, proxy and remote voting card, as well as the directors' reports on the items on the agenda of the General Meeting that so require.

All the aforementioned documentation has also been published on the Company's website <https://elixrentalhousingsocimi.es/> (Investors/Significant Events/Other Relevant Information).

It is expressly stated for the record that the information communicated herewith has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

Sincerely,

Mr. Juan M. Gómez-Acebo Sáenz de Heredia

Secretary non Director of the Board of Directors

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A.

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI, II, S.A.
EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

The Board of Directors of Elix Rental Housing SOCIMI, II, S.A. (the "**Company**"), at its meeting held on 12 January 2024, has resolved to cancel - in order to convene at a later date as indicated below - the Extraordinary General Shareholders' Meeting, which was scheduled to be held at Calle Serrano n.º 51, 4ª planta D, 28006, Madrid, on 15 January 2024, at 18:00 hours., at first call or, if the necessary quorum is not reached, on the following day, at the same place and time, at second call. The Extraordinary Shareholders' Meeting had been convened by means of an announcement published on the Company's website and on Euronext Paris, through which this notice of meeting and new notice of meeting is also published. As a result of the resolution to cancel the meeting, all documents made available to shareholders in connection with the cancelled Extraordinary Shareholders' Meeting have been removed from the Company's website as well as from Euronext Paris.

The Board of Directors considers that the reconvened meeting is the most efficient and appropriate solution from the perspective of the corporate interest of the Company and its shareholders.

Consequently, the Board of Directors of the Company, at its meeting held on 12 January 2024, resolved to reconvene the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company.

1. PLACE, DATE AND TIME OF THE MEETING.

The Board of Directors of Elix Rental Housing SOCIMI, II, S.A. has resolved to call the shareholders to the Extraordinary General Shareholders' Meeting to be held at Calle Serrano n.º 51, 4th floor D, 28006, Madrid, on 13 February 2024, at 18:00 hours., at first call or, if the necessary quorum is not reached, on the following day, at the same place and time, at second call.

It is foreseen that the General Shareholders' Meeting will be held on first call, that is, on 13 February 2024, at the place and time indicated above.

2. AGENDA.

1. Capital increase in the amount of 881,889.12 euros by issuing and placing into circulation 44,093 new ordinary shares with a par value of one euro each, which will be fully subscribed and paid up through cash contributions, excluding the

pre-emptive subscription right and with the provision for incomplete subscription.

2. Capital increase by means of cash contributions for a nominal amount of 500,000.00 euros through the issuance and placement into circulation of 500,000 new ordinary shares with a par value of one euro each, with the share premium and other characteristics to be determined by the Board of Directors, and for a total effective amount of 10,000,000.00 euros (par value plus share premium), with recognition of the pre-emptive subscription right and with the provision for incomplete subscription. Delegation to the Board of Directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the resolution and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of Article 297.1.a) of the Capital Companies Act, as well as to redraft Article 7 of the Company's Bylaws.
3. Delegation to the Board of Directors, with express power of substitution of the power to increase the share capital by up to half of the share capital at the time of authorization under the terms and conditions of Article 297.1.b) of the Capital Companies Act, for a maximum period of five years, and with the power to exclude pre-emptive subscription rights up to the limit of 20% of the share capital pursuant to the provisions of Article 506 of the Capital Companies Act.
4. Delegation of Powers.

3. ATTENDANCE, PROXY AND REMOTE VOTING.

3.1. Attendance.

The attendance, proxy and voting rights of the shareholders shall be governed by the provisions of the law and the Company's Bylaws in force.

In accordance with the provisions of Article 21 of the Company's Bylaws, shareholders of the Company who, individually or in groups with other shareholders, own at least a number of shares representing one per thousand of the share capital, shall have the right to attend the General Shareholders' Meetings. In any case, the holders of shares registered in their name in the corresponding book-entry register five calendar days prior to the date on which the General Meeting is to be held may attend.

Those shareholders who attend without having expressed the sense of their vote prior to the holding of the General Meeting shall be understood to vote in favor of all the proposed resolutions formulated by the administrative body on the matters included in the Agenda.

Telematic attendance at the General Shareholders' Meeting is not foreseen.

3.2. Proxy.

Any shareholder entitled to attend may be represented at the General Shareholders' Meeting by another person, even if such person is not a shareholder. The proxy must be conferred in writing and specifically for the Meeting.

Proxies may be granted by mail addressed to the Company's domicile (Calle Serrano No. 51, 4th floor, D, 28006, Madrid) by sending a letter stating the proxy granted or by e-mail by sending the corresponding card to the following addresses: mgarcia@altamarcam.com; cdocampo@altamarcam.com.

The documents containing the proxies for the General Shareholders' Meeting must include, at least, the following information: (i) the date of the General Shareholders' Meeting and the Agenda; (ii) the identity of the represented party and the proxy; and (iii) the instructions on how the shareholder granting the proxy is to vote on each of the items on the Agenda. If no voting instructions are included or if any doubts arise as to the recipient or scope of the proxy, it shall be understood that: (i) the proxy is granted in favor of the Chairman of the Board of Directors, (ii) it refers to all the items on the Agenda of the General Shareholders' Meeting and, (iii) it is in favor of voting in favor of all the proposals made by the Board of Directors. In the event that any other matter may be submitted to vote at the General Shareholders' Meeting that does not appear on the agenda, being therefore unknown at the date of the delegation, the proxy shall abstain from voting, unless he/she has elements of judgment to consider it more favorable to the interests of the principal party to vote for or against such proposal.

Without prejudice to the provisions of the preceding paragraph, unless expressly indicated and with precise instructions from the principal party to the contrary, in the event that the proxy is involved in a conflict of interest situation, it shall be understood that the principal has also appointed, jointly and successively, the Chairman of the General Shareholders' Meeting and, if the latter is in a conflict of interest situation, the Secretary of the General Shareholders' Meeting and, if the latter is in turn in a conflict of interest situation, the Vice Secretary of the Board of Directors, as proxies.

3.3. Remote voting.

Any shareholder entitled to attend may cast his vote by distance voting by (i) postal correspondence addressed to the Company's domicile (Calle Serrano no. 51, 4th floor, D, 28006, Madrid) sending a letter stating the sense of the vote on all the proposed

resolutions of the General Shareholders' Meeting; or (ii) by e-mail by sending the corresponding card to the following addresses: mgarcia@altamarcam.com; cdocampo@altamarcam.com. If the sense of the vote is not indicated with respect to any of the items on the agenda, it shall be understood that the vote is in favor of all the proposed resolutions formulated by the administrative body on the matters included in the Agenda.

Proxies and remote voting shall only be valid when they are received by the Company before 23:59 hours on the day prior to the day scheduled for the holding of the General Shareholders' Meeting on first call. Otherwise, the proxy shall be deemed not to have been granted and the vote shall be deemed not to have been cast.

The proxy granted and the vote cast by postal or electronic correspondence may be cancelled by personal attendance of the shareholder or by express revocation of the shareholder, carried out by the same means used to grant the proxy or cast the vote, respectively, within the established term.

The Company reserves the right to modify, suspend, cancel or restrict the remote voting and proxy mechanisms when technical or security reasons so require or impose.

4. RIGHT TO INFORMATION.

Pursuant to the provisions of the Capital Companies Act, shareholders are entitled to examine the following documents at the Company's registered office (Calle Serrano no. 51, 4th floor, D, 28006, Madrid):

- a) This notice of call;
- b) The model attendance, proxy and remote voting card;
- c) The proposed resolutions to be adopted at the General Shareholders' Meeting formulated by the Board of Directors;
- d) Report prepared by the Board of Directors in relation to the proposed capital increase by means of monetary contributions and with exclusion of the preemptive subscription right, which is proposed under item One of the Agenda.
- e) Report of the Board of Directors in relation to the proposed capital increase by means of monetary contributions and delegation to the Board of Directors under Article 297.1.a), which is proposed under item Two of the Agenda.

- f) Report of the Board of Directors on the justification of the proposal to delegate to the Board of Directors the power to increase the share capital, which is proposed under item Three of the Agenda.

Likewise, the shareholders shall have the right to consult at the Company's registered office and to request the delivery or shipment of the aforementioned documents free of charge. It is also informed that said documentation is available to the shareholders on the Company's website: <https://elixrentalhousingsocimi.es/>.

In accordance with the provisions of Article 197 of the Capital Companies Act, up to the seventh day prior to the date scheduled for the Meeting, shareholders may request from the Board of Directors any information or clarifications they deem necessary regarding the matters included in the agenda or submit in writing any questions they deem pertinent. All such requests for information may be made by delivering the request to the registered office or sending it to the registered office (Calle Serrano n.º 51, 4th floor, D, 28006, Madrid).

The shareholder's request must include his name and surname, accrediting the shares he owns, so that this information may be compared with the list of shareholders and the number of shares in his name provided by the person in charge of the book-entry registry. The shareholder shall be responsible for proving that the request has been sent to the Company in due time and form.

Finally, the shareholders attending in person may verbally request, during the General Meeting, any information or clarification they deem appropriate regarding the matters included in the agenda.

5. SUPPLEMENT TO THE NOTICE OF MEETING.

Pursuant to the provisions of Article 172 of the Capital Companies Act and Article 18 of the Company's Bylaws, shareholders representing at least five percent of the share capital may request the publication of a supplement to the notice of the General Shareholders' Meeting, including one or more items on the agenda. The exercise of this right must be made by means of reliable notification to be received at the registered office (Calle Serrano n.º 51, 4th floor, D, 28006, Madrid) within five days following the publication of the call. The supplement to the notice must be published at least fifteen days prior to the date set for the Meeting. Failure to publish the supplement to the notice of meeting within the legally established period shall be cause for nullity of the Meeting.

6. PROTECTION OF PERSONAL DATA.

The personal data provided by the shareholders to the Company (on the occasion of the exercise or representation of their information, attendance, representation and voting rights) shall be processed by the Company for the purpose of managing the shareholder relationship.

The owner of the data shall have the right to access, rectify, oppose or cancel the data collected by the Company. These rights may be exercised in accordance with the provisions of the Law, by writing to Elix Rental Housing SOCIMI, II, S.A (address: Calle Serrano 51, 4th floor, 28006, Madrid, Spain).

In the event that in the proxy card the shareholder includes personal data referring to other individuals and in the event that a third party attends the General Meeting as the shareholder's representative, such shareholder must inform them of the points contained in the preceding paragraphs and comply with any other requirements that may be applicable for the transfer of personal data to the Company, without the Company having to take any additional action with respect to the interested parties.

In Madrid, on 12 January 2024.

The Secretary Non-Director

Mr. Juan M. Gómez-Acebo Sáenz de Heredia

ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI, II, S.A.

EXTRAORDINARY GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING

13 AND 14 FEBRUARY 2024

Attendance, proxy and remote voting card for the Extraordinary General Shareholders' Meeting of ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI, II, S.A. (the "Company"), to be held at Calle Serrano n.º 51, 4ª planta D, 28006, Madrid, on 13 February 2024, at 18:00 hours, at first call and, on the following day, at the same place and time, at second call. The Extraordinary General Meeting will foreseeably be held on first call on 13 February 2024.

Shareholder:	Address:	DNI/NIF:

Complete only the appropriate section:

REMOTE VOTING

The shareholder may vote remotely as indicated in the notice of this General Meeting. If the specific vote is not expressed, it shall be understood that the shareholder votes in favor of the proposed resolutions formulated by the administrative body on the matters included in the agenda.

Items on the Agenda	1	2	3	4
In favor				
Against				
Abstention				
In blank				

DELEGATION

The shareholder entitled to attend may be represented at the General Meeting by another person, whether a shareholder or not. Both, shareholder and proxy, must sign this delegation in the space provided at the end of this section. The shareholder holding this card grants his representation to::

Mr./ Ms. _____ with DNI n.º _____

To give voting instructions, please check the appropriate box in the following table.

Items on the Agenda	1	2	3	4
In favor				
Against				
Abstention				
In blank				

PERSONAL ATTENDANCE AT THE MEETING

Shareholders wishing to physically attend the Meeting must sign in the space provided below and present this card on the day of the Meeting at the Meeting venue, indicating, in the box provided for this purpose, the sense of their vote. The Extraordinary General Meeting may be attended by any shareholder whose shares are registered in the corresponding book-entry register five (5) days prior to the date on which the Meeting is to be held.

Items on the Agenda	1	2	3	4
In favor				
Against				
Abstention				
In blank				

Signature of the attending shareholder

Signature:

In _____, _____ 2024

In the absence of express instructions, the representative shall vote in favor of the proposals of agreement formulated by the administrative body on the matters included in the agenda.

Signature of the Shareholder

In _____, _____ 2024

ANNEX

AGENDA

1. Capital increase in the amount of 881,889.12 euros by issuing and placing into circulation 44,093 new ordinary shares with a par value of one euro each, which will be fully subscribed and paid up through cash contributions, excluding the pre-emptive subscription right and with the provision for incomplete subscription.
2. Capital increase by means of cash contributions for a nominal amount of 500,000.00 euros through the issuance and placement into circulation of 500,000 new ordinary shares with a par value of one euro each, with the share premium and other characteristics to be determined by the Board of Directors, and for a total effective amount of 10,000,000.00 euros (par value plus share premium), with recognition of the pre-emptive subscription right and with the provision for incomplete subscription. Delegation to the Board of Directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the resolution and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of Article 297.1.a) of the Capital Companies Act, as well as to redraft Article 7 of the Company's Bylaws.
3. Delegation to the Board of Directors, with express power of substitution of the power to increase the share capital by up to half of the share capital at the time of authorization under the terms and conditions of Article 297.1.b) of the Capital Companies Act, for a maximum period of five years, and with the power to exclude pre-emptive subscription rights up to the limit of 20% of the share capital pursuant to the provisions of Article 506 of the Capital Companies Act.
4. Delegation of Powers.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II,
S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE
APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN
PREFERENTE QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA A LA
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS
13 Y 14 DE FEBRERO DE 2024, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,
RESPECTIVAMENTE**

1. OBJETO DEL INFORME

El consejo de administración de ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar la Junta General extraordinaria de Accionistas los días 13 y 14 de febrero de 2024, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto primero del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 881.889,12 euros y con exclusión del derecho de suscripción preferente (el “**Aumento**”). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto primero de su orden del día se adjunta como **Anexo** al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 296 (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y del 308 y del 504 (en lo que se refiere a la exclusión del derecho de suscripción preferente) 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**”).

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286 y 296 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 7 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el consejo de administración de la Sociedad formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por otro lado se hace constar que, dada las condiciones y características del Aumento, no resulta obligatoria la emisión del informe del experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de capital, puesto que (i) el número de acciones a emitir en virtud del Aumento no es superior al 20% del capital social; y (ii) el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, la prima de emisión, se corresponde con el valor razonable de las acciones, puesto que el mismo ha sido establecido en atención a la media del valor de cotización de la acción de la Sociedad en Euronext Paris, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

En este contexto, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia de aumentar el capital y, en segundo lugar, una descripción de las características del aumento.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

En línea con su estrategia, la Sociedad está incrementando una atractiva cartera de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios gracias a la probada capacidad del equipo gestor de la Sociedad para originar operaciones, que, en caso de materialización, podrán implicar desembolsos significativos por la Sociedad en el corto o medio plazo.

En este sentido, bajo el punto Primero del Orden del Día, el Consejo de Administración propone a la Junta General Extraordinaria de Accionistas la aprobación de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total efectivo (nominal más prima de emisión) de 881.889,12 euros y con exclusión del derecho de suscripción preferente, y a un precio de emisión de 20,0006604 € por acción.

Asimismo, el Aumento tiene por objeto fortalecer el balance, mejorando la estructura de recursos propios de la Sociedad y atraer fondos que contribuirán a la consolidación de la posición de liquidez, capital y fondos propios de la Sociedad.

3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE PROPUESTO

El Consejo de Administración propone aumentar el capital social por un importe nominal de 44.093 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.093 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 19,0006604 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (nominal más prima de emisión) de 20,0006604 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas asciende a 837.796,12 euros, siendo el tipo de emisión total (nominal más prima de emisión) del Aumento propuesto de 881.889,12 euros.

El Aumento estará dirigido a determinados inversores cualificados tras llevarse a cabo un proceso negociado que ha estado dirigido a un número limitado de inversores.

Se excluirá el derecho de suscripción preferente de los accionistas actuales de la Sociedad en la medida en que existen razones de interés social que justifican la necesidad de que los destinatarios referidos anteriormente suscriban el Aumento.

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas en su nombre en los correspondientes registros contables.

Se solicitará la admisión a negociación de las acciones en Euronext Paris.

4. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

El Aumento se llevará a cabo con exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad en la medida en que dicha exclusión resulta necesaria para lograr el fin

perseguido con el mismo, tal y como se detalla en el presente informe, todo ello al amparo de lo previsto en los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad donde se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento sin derecho de suscripción preferente: en el primer apartado se justifica, desde la perspectiva del interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el segundo se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

4.1 MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL QUE AVALAN LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de la Sociedad. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permitiría realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad

El Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, con el objetivo de que nuevos inversores captados se conviertan en accionistas de la Sociedad desembolsando el mismo porcentaje de sus compromisos de inversión que los actuales accionistas de la Sociedad, el Consejo de Administración propone a la Junta General el Aumento.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una colocación privada

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una colocación privada de las nuevas acciones a emitir, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado, sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.

Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales, y que han sido empleadas por diversas sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad y eficiencia.

Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales por los grandes emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

Otra alternativa para aumentar capital que podría haberse empleado podría ser un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente. Ahora bien, esta

alternativa no permitiría lograr los fines perseguidos con el Aumento. Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta, a continuación, se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a la otra alternativa analizada.

Frente a la alternativa propuesta de realizar un aumento con exclusión del derecho de suscripción preferente, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente conllevaría un plazo de ejecución mucho más dilatado, que retrasaría la captación de los fondos necesarios. Basta recordar que, en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, estos deben poder ser ejercitados durante un plazo no inferior a catorce días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que, debido a los procedimientos de post contratación Bursatil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requieren varios días hábiles más desde el fin del periodo de suscripción preferente hasta el desembolso del Aumento.

(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Por último, el Consejo de Administración de la Sociedad desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

La afirmación anterior se justifica en que los accionistas de la Sociedad se beneficiarán de la entrada de fondos en la Sociedad que tendrá lugar a través del Aumento propuesto.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad del Aumento propuesto, y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe, hacen patente el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas, que no tendrán la oportunidad de participar en el Aumento.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que el aumento de capital referido en el presente informe está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento objeto de este informe, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de la Sociedad.

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE VALOR RAZONABLE DEL TIPO MÍNIMO DE EMISIÓN PROPUESTO.

La Ley de Sociedades de Capital supedita el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración a que el valor nominal de las nuevas acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión, se corresponda con el valor razonable en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

Igualmente, se deja constancia de que, conforme al artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital (en relación con lo dispuesto en el artículo 308 del mismo texto legal), no es necesario el informe de experto

independiente aludido en los preceptos citados debido a que el importe nominal máximo del Aumento no es superior al 20% del capital social de la Sociedad y el valor nominal de las acciones a emitir más el importe de la prima de emisión corresponderá al valor razonable que resulta del presente informe.

Sobre la base de lo anterior, se propone un tipo de emisión de las nuevas acciones (nominal más prima) de 20,0006604 euros por acción, que es equivalente al valor de cotización de la acción de la Sociedad en Euronext Paris.

Por tanto, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que dicho precio es representativo del valor razonable de las acciones de la Sociedad y, en consecuencia, cumple con las exigencias legales previstas al corresponderse, cuanto menos, con el valor razonable de las acciones de la Sociedad.

En Madrid, a 12 de enero de 2024

* * *

Anexo

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

“PRIMERO.- AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE DE 881.889,12 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 44.093 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA.

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social por un importe de 44.093 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 44.093 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las Nuevas Acciones)

Las Nuevas Acciones se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 19,0006604 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (nominal más prima de emisión) de 20,0006604 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las acciones nuevas asciende a 837.796,12 euros, siendo el tipo de emisión total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital de 881.889,12 euros.

2. Destinatarios del aumento de capital

El Aumento será suscrito en su totalidad por determinados inversores de la Sociedad previamente identificados, mediante aportaciones dinerarias.

3. Exclusión del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital y de acuerdo con lo previsto en el informe justificativo aprobado por el Consejo de Administración, se excluye el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en atención a las exigencias del interés social.

4. Desembolso de las acciones nuevas

El desembolso de las acciones nuevas, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

5. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

6. Derechos de las acciones nuevas

Las acciones nuevas 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 estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

7. Suscripción incompleta

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, si concluido el plazo de suscripción del aumento de capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

8. Incorporación de las acciones nuevas al mercado Euronext Paris

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en Euronext Paris así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del Euronext Paris y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

9. Modificación del artículo 7 de los Estatutos Sociales

Como consecuencia de todo lo anterior, se modifica el artículo 7º de los Estatutos Sociales de la Sociedad que en adelante quedará redactado como sigue:

“ARTÍCULO 7º- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Capital Social: El Capital Social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (422.896€).

Acciones: El Capital Social se encuentra dividido en CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (422.896€) acciones nominativas iguales de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, de clase y serie única, íntegramente suscritas y desembolsadas cada una de ellas”.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II,
S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE
APORTACIONES DINERARIAS QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO SEGUNDO DEL
ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS
CONVOCADA PARA LOS DÍAS 13 Y 14 DE FEBRERO DE 2024, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

1. OBJETO DEL INFORME

El consejo de administración de ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar la Junta General extraordinaria de Accionistas los días 13 y 14 de febrero de 2024, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto segundo del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 10.000.000,00 euros y la correspondiente delegación en el Consejo de Administración de la Sociedad para la ejecución del acuerdo (el “**Aumento**”). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto Segundo de su orden del día se adjunta como **Anexo** al presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) 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**”).

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296 y 297 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 7 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración de la Sociedad formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la junta general, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha o fechas en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la junta general.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año.

En este contexto, y con el objetivo de facilitar a los accionistas la comprensión de la propuesta de acuerdo indicada, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia de aumentar el capital y, en segundo lugar, una descripción de las características del aumento.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

En línea con su estrategia, la Sociedad está incrementando una atractiva cartera de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios gracias a la probada capacidad del equipo gestor de la Sociedad para originar operaciones, que, en caso de materialización, podrán implicar desembolsos significativos por la Sociedad en el corto o medio plazo.

En este sentido, bajo el punto Segundo del Orden del Día, el Consejo de Administración propone a la Junta General Extraordinaria de Accionistas la aprobación de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total efectivo (nominal más prima de emisión) de 10.000.000 euros y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente.

Cada tramo del Aumento podría estructurarse en dos fases: una inicial en la que los accionistas de la Sociedad podrán ejercitar su derecho de suscripción preferente; y otra en la que las acciones sobrantes del Aumento (esto es, aquellas que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente) podrían ser ofrecidas mediante una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) a terceros inversores u otros accionistas que estén interesados en suscribir una número más elevado de acciones de la Sociedad.

Por tanto, el Aumento, tal como está diseñado, permitirá, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad tras la ejecución del Aumento; y por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial a través de la Oferta de Suscripción en caso de que existan acciones sobrantes tras el período de suscripción preferente. Por tanto, la potencial Oferta de Suscripción podría permitir la entrada de nuevos inversores institucionales a largo plazo en el capital de la Sociedad e incrementar la diversificación de la base accionarial de Elix Rental Housing SOCIMI II, S.A.

3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE PROPUESTO

El Consejo de Administración propone aumentar el capital social por un importe nominal de 500.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 500.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro cada una de ellas, hasta dejar fijada la cifra de los fondos propios de la Sociedad en un importe total (nominal más prima de emisión) de 10.000.000,00 euros.

Asimismo, se propone otorgar a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponde en relación con el Aumento y, a estos efectos, se propone delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

La propuesta objeto de este informe también incluye la posibilidad de que las acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente sean ofrecidas a nuevos inversores cualificados y estratégicos, nacionales e internacionales y, en todo caso, permite la suscripción incompleta del Aumento.

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1. a) de la Ley de Sociedades de Capital, se solicita a la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, que delegue en los administradores la facultad de señalar la fecha o fechas en las que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como para la realización de cuantas actuaciones y otorgamiento de cuantos documentos fueran necesarios para la ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe, incluida la determinación de la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

En Madrid, a 12 de enero de 2024

* * *

Anexo

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

“SEGUNDO.- AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS POR IMPORTE NOMINAL DE 500.000,00 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 500.000 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE UN EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS QUE EN SU CASO DETERMINARÁ EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y POR UN IMPORTE TOTAL EFECTIVO DE 10.000.000,00 EUROS (NOMINAL MÁS PRIMA DE EMISIÓN), CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.a) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 7 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social por un importe de 500.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 500.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, hasta dejar fijada la cifra de los fondos propios de la Sociedad en un importe total (nominal más prima de emisión) de 10.000.000,00 euros. La Junta General Extraordinaria de Accionistas acuerda por unanimidad delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.a) LSC todas las facultades precisas para la ejecución íntegra de este Acuerdo de aumento de capital social, con previsión de suscripción incompleta en cualquiera de los tramos, mediante aportaciones dinerarias, aumento que podrá realizar el Consejo de Administración por tramos, en la cuantía (valor nominal más prima de emisión) y fechas que libremente decida para cada uno de ellos, y en el plazo máximo total de ejecución de un año desde la fecha de adopción del presente Acuerdo de aumento de capital.

La inscripción del aumento de capital delegado se realizará una vez el Consejo de Administración haya ejecutado íntegramente el aumento de capital en el importe total nominal de 500.000,00 euros decidido por la Junta General de Accionistas, sin perjuicio de la suscripción incompleta.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, o en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al órgano de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha o fechas en las que el acuerdo deba ejecutarse, que podrá ser en uno o varios tramos, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este Acuerdo.

3. Destinatarios del aumento de capital

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME"), y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y sus entidades participantes (las "Entidades Participantes") hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como de la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a terceros inversores de conformidad con la práctica habitual en la ejecución de aumentos de capital por sociedades cotizadas en mercados oficiales o no oficiales.

4. Suscripción de las acciones nuevas

4.1. Período de Suscripción Preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el BORME, y cuyas operaciones se hayan liquidado en Iberclear y sus Entidades Participantes hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME.

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

*De acuerdo con el artículo 305.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de un mes, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el "**Período de Suscripción Preferente**").*

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en Euronext Paris, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Periodo de Suscripción Preferente.

4.2. Periodos de suscripción y oferta de suscripción

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la suscripción de la emisión no asignada en el correspondiente tramo, se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción

sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

En este sentido, la Sociedad podrá llevar a cabo una oferta de suscripción (la “**Oferta de Suscripción**”) de todas aquellas acciones no suscritas durante el *Período de Suscripción Preferente*.

Las acciones emitidas se repartirán entre inversores cualificados y estratégicos, así como otros clientes de banca privada, nacionales e internacionales, a los que vaya dirigida la correspondiente *Oferta de Suscripción* según determine el órgano de administración, o en quien este acuerde sustituir esta facultad.

5. Desembolso de las acciones nuevas

El desembolso de las acciones nuevas, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la *Ley de Sociedades de Capital*, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

6. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

7. Derechos de las acciones nuevas

Las acciones nuevas 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 estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

8. Suscripción incompleta

Según lo establecido en el artículo 311 de la *Ley de Sociedades de Capital*, si concluido el plazo de suscripción del aumento de capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

9. Incorporación de las acciones nuevas al mercado Euronext Paris

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en Euronext Paris así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del Euronext Paris y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

10. Modificación del artículo 7 de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

11. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 7 de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

a) Formular en nombre de la Sociedad la Oferta de Suscripción, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;

b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la Junta General de Accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, los destinatarios de los sucesivos periodos de suscripción, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la Oferta de Suscripción, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad para cada tramo, en su caso, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;

d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;

e) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

f) Declarar totalmente ejecutado y cerrado el aumento de capital por el importe total acordado una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;

- g) *Modificar la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital;*
- h) *Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;*
- i) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Euronext Paris, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por Euronext Paris 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;*
- j) *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;*
- k) *Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;*
- l) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
- m) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;*
- n) *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear incorporadas al mercado Euronext Paris;*
- o) *Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital; y*
- p) *En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital y su inscripción en el Registro Mercantil competente, una vez ejecutado totalmente el Aumento acordado teniendo en cuenta la previsión de suscripción incompleta”.*

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA
SOCIEDAD ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, S.A. SOBRE LA JUSTIFICACIÓN
DE LA PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL**

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de ELIX RENTAL HOUSING SOCIMI II, SOCIEDAD ANÓNIMA (la “**Sociedad**”) de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 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 de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad bajo el punto tercero de su Orden del Día, relativa a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta, dentro del plazo de cinco años y por el límite máximo de cuantía previsto en la Ley de Sociedades de Capital, con la facultad de acordar la supresión del derecho de suscripción preferente con el límite del 20% del capital social, dando nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

2. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el Consejo de Administración 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 éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

Dichos aumentos de capital 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 o mediante la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación del acuerdo por la Junta General.

A su vez, según establece el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con los artículos 296.1 y 297.1, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

El Consejo de Administración considera de gran interés para la Sociedad poder disponer de las autorizaciones y facultades delegadas que permita la legislación societaria vigente, para fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como para determinar los inversores y mercados a los que se dirigen dichas ampliaciones, a fin de estar en todo momento en condiciones de captar los fondos que resulten necesarios para la mejor gestión de los intereses sociales.

La finalidad de la delegación es dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta que requiere el entorno competitivo en que la Sociedad opera, en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera, o la posibilidad de captar recursos financieros, depende de la capacidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas. Este mecanismo de delegación de la facultad de ampliar el capital permite aprovechar las oportunidades de mercado que la Sociedad pueda identificar en cada momento, eliminando la incertidumbre de si esa oportunidad se mantendría abierta durante un hipotético periodo de convocatoria de la Junta General. Ante ello, el recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite en gran medida obviar estas dificultades, a la vez que dota al Consejo de Administración del adecuado grado de flexibilidad para atender, según las circunstancias, las necesidades de la Sociedad.

Por todo ello, la delegación prevista en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital dota al Consejo de Administración de las facultades necesarias para efectuar uno o varios aumentos de capital, atendiendo a los intereses de la Sociedad y respondiendo con mayor agilidad a las necesidades financieras que puedan presentarse en el futuro.

A tal efecto, se presenta a la Junta General de Accionistas la propuesta consistente en la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar el aumento del capital de la Sociedad en una cantidad no superior a la mitad del capital social existente a la fecha de la delegación.

2.1. TÉRMINOS DE LA DELEGACIÓN

En virtud del acuerdo que se propone, el correspondiente aumento de capital se llevará a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a cinco años a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran, y hasta el importe máximo equivalente a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, con o sin prima de emisión, debiendo consistir el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el Consejo de Administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. La propuesta prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la misma Ley.

Las facultades que se prevé atribuir al Consejo incluyen las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados secundarios en las que coticen las acciones de la Sociedad, de

conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se propone facultar al Consejo para que pueda a su vez delegar en cualquier de sus miembros las facultades recibidas de la Junta que sean delegables.

2.2. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Además, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en coordinación con la disposición adicional decimotercera de dicha Ley, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) antes referido, puede otorgarles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que sean objeto de la delegación con el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, siempre que el interés de la sociedad así lo exija.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la supresión del derecho de suscripción preferente podría, atendiendo a las circunstancias del mercado en cada momento, resultar, por un lado, adecuada para alcanzar el objetivo que se persigue con esta propuesta, esto es, dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta suficiente para captar los recursos necesarios para una adecuada gestión de sus intereses; y, por otro lado, es una medida necesaria desde el punto de vista del interés social.

la supresión de dicho derecho permitiría a la Sociedad, en primer lugar, la obtención de los recursos necesarios en el plazo de tiempo más breve posible, y, en segundo lugar, la captación de dichos fondos de la manera más eficiente posible, de forma que se acorta el período de colocación efectiva de la ampliación y se incrementan las posibilidades de éxito.

Para poder aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado, atendiendo a las circunstancias por las que éste atraviese en cada momento, es imprescindible actuar con agilidad y rapidez. En este sentido, realizar una operación reconociendo el derecho de suscripción preferente incrementaría notablemente la complejidad de la operación, además de conllevar mayores costes en tiempo y en dinero.

La flexibilidad y capacidad de respuesta resultan convenientes atendiendo a las circunstancias cambiantes de los mercados. Por ello, resulta aconsejable que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de los medios necesarios para poder optar en cada momento a las distintas fuentes de financiación disponibles con el fin de obtener las condiciones financieras más ventajosas.

En cualquier caso, se deja constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con respeto a las exigencias legales.

En cualquier caso, si, en uso de estas facultades, el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la delegación concedida por la Junta General, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

En estos casos, el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponderse con el valor razonable, que se presumirá que es el valor de mercado establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización.

No obstante, las acciones podrán emitirse a un precio inferior al valor razonable. En ese caso, el informe de los administradores deberá justificar que el interés social no solo exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, sino también el tipo de emisión propuesto, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, el cual se pronunciará específicamente sobre el importe de la dilución económica esperada y la razonabilidad de los datos y consideraciones recogidos en el informe de los administradores para justificarla. Este informe será también puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que esta propuesta es justificada y responde a las necesidades que la Sociedad, por su condición de sociedad admitida a negociación en un sistema multilateral de negociación, podría tener que afrontar en el futuro.

Finalmente, las facultades que se atribuirán al Consejo de Administración, en caso de ser adoptado el acuerdo que se propone, lo serán con expresa facultad de sustitución, de manera que se refuerza la finalidad de dotar al órgano de administración de la capacidad de dar una respuesta rápida y suficiente ante las operaciones que se le planteen.

3. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

El texto íntegro de la propuesta que se somete a la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad es el siguiente:

“Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social hasta la mitad del capital social en el momento de la autorización, en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, y con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

Autorizar al Consejo de Administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la celebración de esta Junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización (es decir, hasta un importe nominal máximo de 189.401,50 euros, equivalente a la mitad del capital social a la fecha del presente acuerdo, que se encuentra fijado en la cifra de 378.803 euros).

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo o clase, — con o sin prima de emisión — consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades atribuidas al Consejo de Administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados secundarios en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la presente delegación hasta el límite del 20% del capital social (es decir, hasta un importe nominal máximo de 75.760 euros, equivalente al 20% del capital social a la fecha del presente acuerdo, que se encuentra fijado en la cifra de 378.803 euros) en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad para:

- (a) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales (regulados o no regulados), organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.*
- (b) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación.*
- (c) Delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.*

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social”.

* * *

En Madrid, a 12 de enero de 2024