# INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUTORIZACIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. PARA LA EMISIÓN DE VALORES CONVERTIBLES Y/O CANJEABLES EN ACCIONES DE LA SOCIEDAD, LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LA CUANTÍA NECESARIA, Y DE LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE HASTA EL LÍMITE DEL 20% DEL CAPITAL SOCIAL

**INFORME DE ADMINISTRADORES JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUTORIZACIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. PARA LA EMISIÓN VALORES CONVERTIBLES Y/O CANJEABLES EN ACCIONES DE LA SOCIEDAD, ASÍ COMO *WARRANTS* U OTROS VALORES ANÁLOGOS QUE PUEDAN DAR DERECHO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A LA SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD, POR IMPORTE CONJUNTO DE HASTA VEINTE MILLONES DE EUROS, ASÍ COMO LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LA CUANTÍA NECESARIA, Y DE LA FACULTAD DE EXCLUIR, EN SU CASO, EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE HASTA EL LÍMITE DEL 20% DEL CAPITAL SOCIAL, TODO ELLO EN RELACIÓN CON EL PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EL PRÓXIMO DÍA 8 DE ABRIL DE 2026 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL DÍA 9 DE ABRIL DE 2026 A LA MISMA HORA EN SEGUNDA CONVOCATORIA, EN DEFECTO DE LA PRIMERA**

## 1. OBJETO DE LA PROPUESTA

El presente informe es emitido por todos los administradores de la sociedad RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. (la "**Sociedad**") conforme a lo previsto en los artículos 286, 297, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**") así como en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, para justificar la propuesta relativa al acuerdo de autorización al órgano de administración de la Sociedad para la emisión de valores convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad, así como *warrants* u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, así como la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria, y de la facultad de excluir, en su caso, el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social, y autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija que realicen las sociedades pertenecientes a su grupo.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Consejo de Administración considera altamente conveniente disponer de las más amplias facultades delegadas admitidas en la normativa vigente para estar en todo momento en condiciones de captar en los mercados primarios de valores los fondos que

resulten necesarios para una adecuada gestión de los intereses sociales. La finalidad de la delegación reside en dotar al órgano de administración de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno competitivo en que se mueve, en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera depende, en gran medida, de la posibilidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que inevitablemente entraña la convocatoria y celebración de una Junta General de Accionistas.

Asimismo, la alta volatilidad de los mercados hace que la inmediatez en la posible ejecución de las decisiones cobre una especial importancia y se convierta en un factor determinante para la exitosa consecución de una potencial captación de recursos financieros.

Por ello, se considera oportuno que se delegue en el Consejo de Administración la facultad de emitir valores convertibles y/o canjeables, en un plazo máximo de cinco años, por un importe máximo total de treinta millones de euros (30.000.000 €) o su equivalente en otra divisa. En el caso de los *warrants*, a efectos del cálculo del anterior límite, se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los *warrants* de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación.

La delegación para la emisión de obligaciones o bonos convertibles y *warrants* sobre acciones de nueva emisión, comprenderá además la facultad para aumentar el capital social de la Sociedad y para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, conforme a lo previsto en los artículos 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, instrumentos ambos necesarios para la efectividad de la emisión de valores convertibles en acciones de la Sociedad o de *warrants* sobre acciones de nueva suscripción.

Los aumentos de capital que sean necesarios para atender la conversión de las obligaciones, bonos o *warrants* se entenderán incluidos dentro del límite disponible por el Consejo de Administración en cada momento para ampliar el capital social.

Asimismo, si el Consejo hiciera uso de la facultad de emitir obligaciones convertibles u otros valores convertibles, emitirá un informe al tiempo de aprobar la emisión indicando las bases y modalidades de la conversión, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por el Registro Mercantil, al que se refieren los artículos 414 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el importe de la emisión alcance el 20% del capital social de la

Sociedad en el momento de la autorización. Ambos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

De otra parte, en el supuesto de que el Consejo de Administración decidiese hacer uso de la posibilidad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con una concreta emisión de obligaciones convertibles u otros valores convertibles que eventualmente acuerde en uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas, deberá emitir, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de emisión, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas nombrado por el Registro Mercantil distinto del auditor de la Sociedad, al que se refiere el artículo 414 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el importe de la emisión alcance el 20% del capital social en el momento de la autorización, que contendrá un juicio técnico sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores y sobre la idoneidad de la relación de conversión y, en su caso, de sus fórmulas de ajuste, para compensar una eventual dilución de la participación económica de los accionistas.

Estos informes deberán ser puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General de accionistas que se celebre tras el acuerdo de ampliación..

El Consejo de Administración estima que esta posibilidad adicional, que amplía notablemente el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la simple delegación de la facultad de emitir obligaciones o bonos convertibles, se justifica, de un lado, por la flexibilidad y agilidad con la que es necesario actuar en los mercados financieros actuales, a fin de poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables (ventanas de mercado). De otro, porque dicha medida puede ser necesaria cuando la captación de los recursos financieros se pretende realizar en los mercados internacionales. Asimismo, la citada facultad también viene justificada por el abaratamiento relativo de los costes asociados a la operación (incluyendo, en particular, las comisiones de las entidades financieras) que dicha exclusión suele permitir en comparación con una emisión con derechos de suscripción preferente. Con todo, nótese que la exclusión del derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración y que corresponde a éste, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las

exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no excluir, total o parcialmente, tal derecho.

Se prevé que los valores que se emitan en virtud de esta delegación sean admitidos a negociación en cualquier mercado de valores, nacional o extranjero, organizado o no, oficial o no oficial.

Esta delegación sustituiría y dejaría sin efecto la anterior delegación para emitir valores acordada por la Junta General celebrada el 21 de abril de 2021.

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo se recoge a continuación:

## 3. PROPUESTA DE ACUERDO

De conformidad con lo expuesto, se ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el siguiente acuerdo:

**"Noveno.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables y/o convertibles en acciones, warrants u otros valores análogos con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta el límite del 20% del capital social y con la facultad de sustitución de las facultades delegadas, así como autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de valores de renta fija convertibles y/o canjeables o warrants efectuadas por sociedades dependientes, dejando sin efecto, en la cuantía no utilizada, la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 21 de abril de 2021**

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, en los artículos 286, 297, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, así como en los artículos 20 y 21 de los Estatutos Sociales, la facultad de emitir valores negociables de conformidad con las siguientes condiciones:

1. Valores objeto de la emisión

Los valores negociables a que se refiere la presente delegación podrán ser obligaciones, bonos, y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, canjeables por acciones de la Sociedad, de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo, y/o convertibles en acciones de la Sociedad. La presente delegación también podrá ser utilizada para emitir pagarés, participaciones preferentes, *warrants* u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, de nueva emisión o ya en circulación, liquidables mediante entrega física o mediante diferencias.

2. Plazo de la delegación

La emisión de los valores objeto de la delegación podrá efectuarse en una o en varias veces en el plazo máximo de cinco años desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

3. Importe máximo de la delegación

El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de la presente delegación será de treinta millones de euros (30.000.000 €) o su equivalente en otra divisa. En el caso de los *warrants*, a efectos del cálculo del anterior límite, se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los *warrants* de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación. Dicho límite total quedará reducido en la cantidad en que se hayan emitido obligaciones, bonos u otros valores similares al amparo de esta autorización.

4. Alcance de la delegación

La delegación para emitir los valores a que se refiere este acuerdo se extenderá tan ampliamente como se requiera en Derecho a la fijación de los distintos términos, régimen, aspectos y condiciones de cada emisión. En particular, a título meramente enunciativo y no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad determinar para cada emisión el valor nominal, tipo de emisión, moneda o divisa de la emisión, tipo de interés, amortización, mecanismos antidilución, cláusulas de subordinación, garantías de la emisión, lugar de la emisión, admisión a negociación, en el caso de los *warrants* o valores análogos el precio de emisión, primas y precio de ejercicio, y demás condiciones aplicables para la adquisición o suscripción de las acciones subyacentes, así como en general la realización de cuantos trámites sean necesarios, inclusive conforme a la normativa del mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde llevar a cabo al amparo de la presente delegación.

5. Bases y modalidades de conversión y/ o canje

Para el caso de emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:

a) La relación de conversión y/o canje será fija, y a tales efectos los valores emitidos se valorarán por su importe nominal y las acciones al cambio determinado que se determine en el acuerdo del Consejo de Administración, o al cambio determinable en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración que haga uso de la delegación, y en función del precio de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o período/s que se tomen como referencia en el mismo acuerdo, con o sin descuento. En todo caso, el precio de las acciones no podrá ser inferior al más alto entre (i) la media aritmética de los precios de cierre de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo) durante el período a determinar por el Consejo de Administración, no superior a tres meses ni inferior a quince días, anterior a la fecha de celebración del Consejo de Administración que, haciendo uso de la presente delegación, apruebe la emisión de las obligaciones o bonos, y (ii) el precio de cierre de las acciones en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo) del día anterior al de la celebración del Consejo de Administración que, haciendo uso de la presente delegación, apruebe la emisión de los valores.

b) En ningún caso, los valores de renta fija convertibles podrán emitirse por una cifra inferior a su valor nominal. Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 415.2 de la Ley de Sociedades de Capital, no podrán ser convertidos valores en acciones cuando el valor nominal de dichos valores sea inferior al valor nominal de las acciones en que se conviertan.

c) Cuando proceda la conversión y/o canje, las fracciones de acción que, en su caso, correspondiera entregar al titular de los valores convertibles y/o canjeables se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente inferior, y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.

d) Al tiempo de aprobar una emisión al amparo de la autorización contenida en el presente acuerdo, el Consejo de Administración emitirá un informe desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe de los auditores de cuentas a que se refiere el artículo 414 de la Ley de Sociedades de Capital siempre que la emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables sea superior al 20% del capital social de la Sociedad.

6. Bases y modalidades del ejercicio de los *warrants* y otros valores análogos

En caso de emisiones de *warrants*, a las que se aplicará por analogía lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital para las obligaciones convertibles, para la determinación de las bases y modalidades de su ejercicio, se acuerda establecer los siguientes criterios:

a) Los *warrants* que se emitan al amparo de este acuerdo podrán dar derecho a la suscripción de acciones nuevas de la Sociedad y/o a la adquisición de acciones en circulación de la propia Sociedad o a una combinación de ambas. En todo caso, la Sociedad podrá reservarse el derecho de optar, en el momento del ejercicio del *warrant*, por entregar acciones nuevas, viejas o una combinación de ambas.

b) El plazo para el ejercicio de los *warrants* será determinado por el Consejo de Administración y no podrá exceder de diez (10) años contados desde la fecha de emisión.

c) El precio de ejercicio de los *warrants* podrá ser fijo o variable, en función -en este último caso- de la/s fecha/s o período/s que se tomen como referencia. El precio será determinado por el Consejo de Administración en el momento de la emisión o determinable en un momento posterior con arreglo a los criterios fijados en el propio acuerdo. En todo caso, el precio de la acción a considerar no podrá ser inferior al más alto entre (i) la media aritmética de los precios de cierre de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo) durante el período a determinar por el Consejo de Administración, no superior a tres meses ni inferior a quince días, anterior a la fecha de celebración del Consejo de Administración que, haciendo uso de la presente delegación, apruebe la emisión de los *warrants*, y (ii) el precio de cierre de las acciones en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo) del día anterior al de la celebración del Consejo de Administración que, haciendo uso de la presente delegación, apruebe la emisión de los *warrants*.

d) Cuando se emitan *warrants* con relaciones de cambio simples o a la par -esto es, una acción por cada *warrant*- la suma de la prima o primas abonadas por cada *warrant* y su precio de ejercicio no podrá ser, en ningún caso, inferior al valor de

negociación de la acción de la Sociedad considerado de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, ni a su valor nominal. En el supuesto de *warrants* con relaciones de cambio múltiples -esto es, distintas a una acción por cada *warrant*-, la suma de la prima o primas abonadas por el conjunto de los *warrants* emitidos y su precio de ejercicio agregado no podrá ser, en ningún caso, inferior al resultado de multiplicar el número de acciones subyacentes a la totalidad de los *warrants* emitidos por el valor de cotización de la acción de la Sociedad considerado de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, ni por su valor nominal.

e) Al tiempo de aprobar una emisión de *warrants* al amparo de esta autorización, el Consejo de Administración emitirá un informe desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de ejercicio específicamente aplicables a la indicada emisión. Por aplicación analógica del artículo 414 de la Ley de Sociedades de Capital, este informe será acompañado del correspondiente informe de los auditores de cuentas a que se refiere el artículo 414 de la Ley de Sociedades de Capital siempre que la emisión sea superior al 20% del capital social de la Sociedad.

7. Derechos de los titulares de valores convertibles

Los titulares de valores convertibles y/o canjeables y de *warrants* tendrán cuantos derechos les reconoce la legislación vigente.

8. Aumento de capital y exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente en valores convertibles.

La delegación para la emisión de obligaciones o bonos convertibles y *warrants* sobre acciones de nueva suscripción comprenderá:

a) De conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión o del ejercicio del *warrant* sobre acciones de nueva emisión. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo de Administración, sumando el capital que aumente para atender la emisión de obligaciones o bonos convertibles o el ejercicio de *warrants* y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no exceda, en importe nominal, el límite de la mitad de la cifra de capital social a día de hoy (esto es, no exceda de 16.444.255,5 euros). A los efectos del cómputo de este límite se deberán tener en cuenta los importes de los aumentos que, en su caso, se aprueben al amparo de la delegación prevista en el acuerdo anterior.

   Esta autorización incluye la facultad de poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del capital social que sean necesarias para llevar a efecto la conversión, así como, la de dar nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social y al número de acciones en circulación y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión de valores en acciones.

   De conformidad con lo previsto en el artículo 304.2 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en el aumento de capital que lleve a cabo el Consejo de Administración para atender tales solicitudes de conversión o ejercicio no habrá lugar al derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

b) La facultad, al amparo del artículo 511 en relación con el artículo 417 de la Ley de Sociedad de Capital, para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción

preferente de accionistas hasta el límite del 20% del capital social cuando ello sea necesario para la captación de los recursos financieros en los mercados nacionales e internacionales, la utilización de técnicas basadas en la prospección de la demanda, o de otra manera lo exija el interés social. En cualquier caso, si el Consejo de Administración decidiera excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con una emisión concreta de obligaciones o bonos convertibles o de *warrants* sobre acciones de nueva emisión que eventualmente decida realizar al amparo de la presente autorización, emitirá al tiempo de aprobar la emisión, de conformidad con los artículos 414, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, designado al efecto por el Registro Mercantil. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el correspondiente acuerdo de emisión.

c) La delegación para la emisión de obligaciones convertibles, y/o canjeables y *warrants* incluirá, además, la facultad de desarrollar y concretar en sus más amplios términos las bases y modalidades de la conversión y/o canje o de ejercicio establecidas en los apartados 5 y 6 anteriores y, en particular, la de determinar el momento de la conversión y/o canje o de ejercicio de los *warrants*, que podrá limitarse a un período predeterminado, la titularidad del derecho de conversión y/o canje de las obligaciones o ejercicio, que podrá atribuirse a la Sociedad o a los obligacionistas o titulares de *warrants*, la forma de satisfacer al obligacionista o titular de *warrant* (mediante conversión, canje o incluso una combinación de ambas técnicas, que puede quedar a su opción para el momento de la ejecución o incluso establecer el carácter de necesariamente convertibles de las obligaciones objeto de emisión) y, en general, cuantos extremos y condiciones resulten necesarios o convenientes para la emisión.

9. Garantía de emisiones de valores de renta fija convertibles y/o canjeables o *warrants*

El Consejo de Administración queda igualmente autorizado por idéntico plazo de cinco años y con los mismos límites para garantizar, en nombre de la Sociedad, las emisiones de valores de renta fija convertibles y/o canjeables o *warrants* que realicen las sociedades pertenecientes a su grupo.

10. Negociación de los valores emitidos

La delegación aquí prevista a favor del Consejo de Administración de la Sociedad conlleva también la autorización para:

(a) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones, bonos, obligaciones o cualesquiera otros valores emitidos o 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 los valores referidos en el apartado anterior, que se adoptará con las mismas formalidades y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación.

(c) Adoptar cuantos acuerdos estime necesarios o convenientes en orden a amortizar o transformar en anotaciones en cuenta los títulos que representan las obligaciones o bonos emitidos por la Sociedad, cuando así se requiera para que

tales valores puedan admitirse a negociación y, una vez admitidos, permanezcan admitidos a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, otorgando a tal fin cuantos documentos públicos o privados se requieran.

11. Facultad de sustitución

Se autoriza al Consejo de Administración para que éste, a su vez, delegue a favor de cualquiera de sus miembros o de la secretaria del Consejo de Administración, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

12. Sustitución de previa delegación

Esta delegación sustituye y deja sin efecto, en la cuantía no utilizada, la anterior delegación para emitir valores acordada por la Junta General celebrada el 21 de abril de 2021.

* * *

Barcelona, 26 de febrero de 2026