



**ORION RENTAL SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) 596/2014 sobre Abuso de Mercado; en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes y en el apartado 5.2.5 del Reglamento de Mercado de Portfolio Stock Exchange, por medio de la presente pone en conocimiento del Mercado lo siguiente:

### **INFORMACIÓN PRIVILEGIADA**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 9 de diciembre de 2024 en la calle Josefina Mayor, nº 3, Polígono Industrial de El Goro, Las Palmas, previa convocatoria realizada por el Consejo de Administración con fecha 8 de noviembre de 2024, publicada en la página web de la Sociedad, a la que asistieron, presentes o debidamente representados, accionistas titulares de 8.945.170 acciones, representativas del 89,45% del capital social de la Sociedad, aprobó por unanimidad de todos los accionistas asistentes, entre otras, los siguientes acuerdos:

#### **Primero. – INFORME DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

La Junta de Accionistas toma razón del informe de situación de la Sociedad:

Se informa que, de acuerdo con la Propuesta de Resolución Provisional del Director del Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) relativa a la convocatoria efectuada por la Resolución de 30 de julio de 2024, en concurrencia competitiva, de la subvención destinada a la construcción de viviendas protegidas de promoción privada, se cuantificó un importe subvencionable a la Sociedad de 4,5 millones de euros en relación con la promoción que está siendo desarrollada por la Sociedad de nueve edificios comprensivo de 315 viviendas, plazas de garaje y trasteros en el término municipal de Granadilla de Abona en Tenerife, habiéndose reconocido a favor de la Sociedad la condición de beneficiario de la subvención únicamente por una cantidad de 1,3 millones de euros por falta de una mayor dotación presupuestaria pública. En dicho contexto, la Sociedad, atendiendo a la propia propuesta del ICAVI, reformulará su solicitud de subvención para ajustar sus compromisos y condiciones al importe de subvención efectivamente otorgable.

Se informa asimismo de la potencial venta de las unidades de los edificios que quedan fuera del régimen de vivienda protegida (en particular, tanto los locales comerciales de los edificios, como las plazas de garaje no afectas a las viviendas en cuestión), estando en curso las negociaciones para establecer las condiciones de venta de los mismos.

#### **Segundo. – TOMA DE RAZÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LA FINANCIACIÓN OBJETO DE NEGOCIACIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, A SER SUSCRITA CON DISTINTAS ENTIDADES BANCARIAS, ASÍ COMO CON LA ENTIDAD RIC PRIVATE EQUITY INVESTMENT PARTNERS, S.C.R, S.A. A LOS EFECTOS DE SUFRAGAR LOS COSTES DE LAS OBRAS DE LOS EDIFICIOS INTEGRANTES DE LA PROMOCIÓN HINOJEROS III EN GRANADILLA DE ABONA.**

La Junta General de Accionistas toma razón y aprueba a los efectos legales oportunos los términos y condiciones de las financiaciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en esta misma fecha en relación con CaixaBank y con RIC Private Equity Investment Partners, respectivamente, para la financiación de la ejecución de las obras de reforma, acondicionamiento y puesta en marcha

de los nueve edificios (edificios A a I, ambos inclusive) propiedad de la Sociedad, integrantes de la Unidad de Actuación Hinojeros III en el término municipal de Granadilla de Abona (Tenerife), según se señala a continuación.

Con tal finalidad, por un lado, se formalizaría con la entidad bancaria CaixaBank, S.A. un crédito hipotecario bilateral por disposiciones, para la financiación parcial de los costes de construcción y otros gastos necesarios considerados financiables relativos a 277 viviendas correspondientes a los edificios denominados C a I, ambos inclusive, de la mencionada Unidad de Actuación Hinojeros III de Granadilla de Abona, propiedad de la Sociedad, con la finalidad de adecuarlos al posterior uso residencial, bajo la modalidad de vivienda de protección oficial destinadas al alquiler asequible (la "Financiación" y el "Proyecto", respectivamente), básicamente conforme al siguiente detalle, sometidos a la documentación contractual que sea objeto de acuerdo final entre las partes:

- Importe de Principal: hasta 14 millones de euros
- Tipo de interés: Euribor a 3 meses con floor al 0% y liquidación y revisiones trimestrales
- Margen: 2%
- Vencimiento: 12 años con dos años de carencia y diez años de amortización creciente de principal, con pagos trimestrales y un pago final tipo balloon del 60% al vencimiento
- Cobertura de tipo de interés: 100% del nominal y plazo de la financiación
- Comisiones y otras condiciones económicas: Comisión de Estructuración: 1%; Comisión de Amortización Anticipada: 0%; y Comisión de Disponibilidad: 0%
- Garantías: (i) Hipoteca de primer rango sobre el activo: Responsabilidad hipotecaria establecida en el 125% del sumatorio entre Importe Total del préstamo + Consumo de Riesgo de la cobertura de tipos de interés; y (ii) Prenda sobre los derechos de crédito derivados de: ingresos de alquiler, pólizas de seguros, cuentas bancarias del Proyecto, cobertura de tipos de interés.

Por otro lado, adicionalmente a la financiación bancaria señalada, la financiación requerida por la Sociedad para la completa ejecución de la totalidad de las obras de reforma, acondicionamiento y puesta en marcha de los nueve edificios (edificios A a I, ambos inclusive) propiedad de la Sociedad, integrantes de la repetida Unidad de Actuación Hinojeros III en Granadilla de Abona (Tenerife) se complementarían con la formalización de dos préstamos participativos con la entidad RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R, S.A. (en adelante, la "Financiación RIC"), destinados a la financiación parcial de las obras correspondientes al total de las 315 viviendas calificadas como viviendas protegidas y unidades vinculadas a las mismas, así como al repago de la financiación bancaria contraída por la Sociedad con vocación transitoria para el comienzo de las citadas obras, básicamente conforme a los siguientes términos y condiciones, sometidos a la documentación contractual que sea objeto de acuerdo final entre las partes :

- Importe del Principal: importe máximo de aproximadamente 8,5 millones de euros, pendiente de determinación
- Tipo de interés: interés participativo del 25% del EBITDA, con un mínimo del 2% anual y un máximo acumulativo del 3% anual, con liquidación y revisiones trimestrales

- Vencimiento: 5 años desde la puesta en funcionamiento/alquiler de las viviendas protegidas (sujeto a condiciones de cumplimiento), con una única amortización tipo *bullet* al final de esos 5 años
- Amortización en función de la modalidad del préstamo participativo: dos modalidades:
  - (i) por un lado, préstamo participativo ordinario reembolsable en metálico al vencimiento (que se correspondería en principio con el importe total de los fondos obtenidos por RIC PE de sus inversores últimos mediante el otorgamiento de préstamos de estos a RIC PE destinados a la financiación del proyecto de Granadilla de Abona de la Sociedad); y
  - (ii) por otro lado, préstamo participativo convertible al vencimiento a opción de la Sociedad (que se correspondería en principio con el importe total de los fondos obtenidos por RIC PE de sus inversores últimos mediante la suscripción y desembolso por estos de acciones de RIC PE destinados al mismo fin antes referido), de manera que llegado dicho vencimiento será la Sociedad la que podrá optar entre amortizar el préstamo participativo en cuestión en metálico o mediante su conversión en acciones representativas del capital social de la Sociedad con un descuento de alrededor del 10% sobre el valor o precio de cotización de tales acciones, mediando el correspondiente acuerdo de aumento de capital a ser aprobado en su momento por la Junta General de Accionistas de esta, incluyendo además esta modalidad la opción para los correspondientes últimos inversores/suscriptores de RIC PE de poder solicitar la reserva a su favor de un determinado número de las viviendas objeto de financiación para que puedan ser arrendadas como viviendas asequibles por empleados de dichos inversores/suscriptores, en las condiciones que se establezcan.
- Comisiones y otras condiciones económicas: Comisión de Estructuración: 3%; Comisión de Seguimiento: 1% anual, liquidable trimestralmente a razón del 0,25%
- Garantías: a elección de la Sociedad, capitalización total o parcial del crédito a vencimiento; adicionalmente, junto con la suscripción de una promesa de hipoteca por el 150% del principal como responsabilidad hipotecaria y el otorgamiento las garantías a ser concretadas en relación con esta financiación para asegurar a RIC PE la devolución por parte de la Sociedad de la financiación conforme a lo señalado, en condiciones que resulten compatibles con las exigencias derivadas al respecto de la financiación bancaria antes expuesta.

La Junta General toma razón de las estructuras de financiación antes expuestas y autoriza las mismas a todos los efectos legales oportunos, incluyendo, sin limitación, en su caso, a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, autorizando asimismo, en la medida en que resulte necesario, de manera expresa al Consejo de Administración de la Sociedad, con facultades de delegación en miembros del Consejo o en la entidad gestora de la Sociedad, AGM Canary Asset Management, S.L., el otorgamiento en nombre de la Sociedad de cualesquiera documentos, instrumentos, certificados, notificaciones y confirmaciones, públicos y privados, y la realización de cualesquiera actuaciones que sean necesarias o convenientes para la formalización de cualesquiera de las financiaciones referidas, en los términos y condiciones que considere adecuadas a tales fines.

Asimismo, la Junta General hace constar expresamente que dichas operaciones de financiación se realizan en el mejor interés de la Sociedad y que el éxito en la suscripción de las financiaciones antes referidas redundan de forma directa en beneficio de la Sociedad.

**Tercero. – TOMA DE RAZÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL CARÁCTER ESENCIAL DEL COMPROMISO A SER ASUMIDO POR LA SOCIEDAD PARA LA CAPITALIZACIÓN DE LA DEUDA DERIVADA DE LA FINANCIACIÓN A SER SUSCRITA CON LA ENTIDAD RIC PRIVATE EQUITY INVESTMENT PARTNERS, S.C.R., S.A., A ELECCIÓN DE LA SOCIEDAD.**

En el contexto señalado en el acuerdo Segundo anterior, la Sociedad toma asimismo razón en este acto de la necesidad de prever un mecanismo de conversión de la deuda derivada de la Financiación RIC (según se define en el citado acuerdo Segundo), en especial, tomando en consideración que las garantías exigidas para la formalización de dicha Financiación y las condiciones más favorables respecto de las de mercado que presenta la citada Financiación RIC; justifican la aceptación de este mecanismo de conversión para dotar de mayor confianza a la entidad prestamista y a sus inversores y financiadores indirectos.

En consecuencia, la Sociedad toma razón y acepta que el compromiso asumido por la Sociedad de, eventualmente a opción de ésta, proceder a la capitalización total o parcial de la Financiación RIC en los términos expuestos en el acuerdo Segundo anterior, tiene el carácter de esencial para la formación de la voluntad de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R, S.A., como entidad prestamista, en su decisión de negociar y finalmente otorgar la referida financiación a la Sociedad y supone, asimismo, la asunción por la Sociedad de un compromiso que puede implicar: (i) la entrada en el capital social de la entidad prestamista y/o terceros a los que dicha entidad pueda transmitir las acciones representativas del capital social de la Sociedad; y (ii) la eventual dilución del restante accionariado no financiero.

En consecuencia, la Junta General de la Sociedad, con la unanimidad de todos los accionistas presentes o representados, toma razón de dicho carácter esencial del compromiso de capitalización de la señalada Financiación RIC, atendiendo en todo caso a un criterio de razonabilidad que vendrá marcado por la decisión que tome finalmente el Consejo de Administración llegada la fecha de vencimiento de la Financiación RIC. En este sentido, asimismo con la unanimidad de todos los accionistas asistentes, la Sociedad acuerda e instruye al Consejo de Administración para que, con anterioridad suficiente a la fecha de vencimiento de la Financiación RIC: (i) proceda a convocar a la Junta General de Accionistas; así como (ii) a trasladar, si así lo decidiera el Consejo, a la Junta General de Accionistas, la propuesta de capitalización (total o parcial) de la deuda derivada de la Financiación RIC, incluyendo una justificación sobre la idoneidad de optar por la conversión o repago de la deuda, o una combinación de ambas; y (iii) en caso de que se proponga por el Consejo de Administración que la deuda derivada de la Financiación RIC sea objeto de capitalización, incluir en el Orden del Día de dicha convocatoria la propuesta de adopción del correspondiente aumento de capital y, si el Consejo de Administración lo considera apropiado, incluir asimismo un punto del Orden del Día adicional que tenga por objeto facultar a los restantes accionistas a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad por el mismo valor por acción (incluyendo nominal y prima) que el acordado para la capitalización de la Financiación RIC, sometiendo a aprobación de la Junta General el correspondiente acuerdo adicional de aumento de capital con aportaciones dinerarias.

**Cuarto. – DELEGACIÓN DE FACULTADES**

Facultar a todos los miembros del Consejo de Administración, así como al Secretario no consejero, para que, cualquiera de ellos actuando solidaria e indistintamente, pueda, en general, ejercitar cuantas facultades y actos de cualquier naturaleza sean precisos para interpretar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos adoptados por la Junta de Accionistas conforme a lo establecido en la presente acta, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados se requieran (incluido para su elevación a público), la redacción y publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente

exigibles o convenientes, la inscripción en cualesquiera registros resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, en los términos más amplios que sean precisos, los acuerdos aprobados y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, que pudieran obstaculizar su efectividad, pudiendo incluso, en su caso, solicitar la inscripción parcial para adaptarlos a la calificación registral y obtener la inscripción de los acuerdos en cuestión.

Atentamente,

D. Juan Francisco Falcón Ravelo  
Secretario del Consejo de Administración