

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACION CON LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIONES ESTATUTARIAS A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 5º, 6º Y 7º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EN FECHA 5 DE JUNIO DE 2018 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 6 DE JUNIO DE 2018 EN SEGUNDA CONVOCATORIA CON CARÁCTER ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO.

PRIMERO. – Textos del punto del orden del día a que se refiere el presente informe

“Quinto. – Modificar el artículo 2 de los Estatutos Sociales”

“Sexto. – Modificar el artículo 11 de los Estatutos Sociales”

“Septimo. – Modificar el artículo 17 de los Estatutos Sociales”

SEGUNDO. – Objeto del presente informe

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital para justificar la propuesta relativa a las modificaciones estatutarias, cuya aprobación se propone a la expresada Junta General de Accionistas bajo los puntos 5º, 6º y 7º de su orden del día. De conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores redactarán el texto íntegro de la propuesta formulada y un informe justificando la misma.

TERCERO. – Justificación de las modificaciones propuestas.

Las modificaciones estatutarias que el consejo propone a la Junta tienen dos razones que separamos a efectos expositivos

a) Modificación de los artículos 2 y 11 de los Estatutos Sociales.

La modificación que se propone en relación con estos artículos, señaladas en el punto sexto y séptimo del orden del día, tiene por objeto corregir un error sistemático y situar un párrafo en el lugar que entendemos correcto. Este traslado no conlleva modificación o alteración alguna en su redacción o contenido.

En concreto, se trata del último párrafo del artículo 2 (numerado como 2.3) cuyo contenido se refiere a requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) y que recoge, para el caso de que la sociedad haya adoptado un acuerdo de exclusión no respaldado por unanimidad, la exoneración

de formular propuesta de adquisición cuando dicho acuerdo sea simultáneo con la solicitud de admisión en un mercado secundario oficial.

b) Modificación del artículo 17.

La redacción actual del artículo 17.1 de los estatutos establece un requisito de titularidad mínima de acciones para asistir a las juntas de accionistas que se situó en el 1 por mil de capital social.

El consejo que, dado el veloz crecimiento que ha tenido Vitruvio en sus apenas tres años de vida, dicha limitación ha quedado obsoleta pues impide el ejercicio individual de asistencia a un número cada vez mayor de accionistas. Hoy en día dicho límite implica la necesidad de ser titular de 5.738 acciones y dificulta la asistencia a más de 100 accionistas, muchos de ellos fundadores de la sociedad. El consejo propone rebajar el umbral a una cifra de 1.500 acciones y además eliminar la referencia a porcentajes sobre el capital resultando mucho más sencillo su cómputo. Por supuesto los accionistas que resulten titulares de un número inferior de acciones pueden agrupar sus acciones con otros para ejercer sus derechos de asistencia y voto.

CUARTO. – Propuesta completa de la nueva redacción de artículos 2, 11 y 17 de los Estatutos Sociales.

“Artículo 2.- OBJETO SOCIAL.

La Sociedad tiene por objeto:

a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*

b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*

d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

e) *La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de*



la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.”

“Artículo 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

Si estando la Sociedad incorporada al MAB la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el MAB de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”

“Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, mil quinientas (1.500) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, scattered across the bottom of the page. The signatures vary in style, some being simple and others more complex or stylized.

17.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

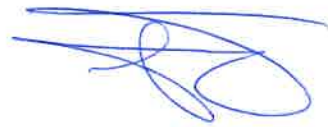
17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.”

En Madrid, a 26 de abril de 2018

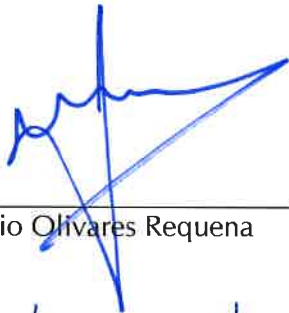
Consejo de Administración



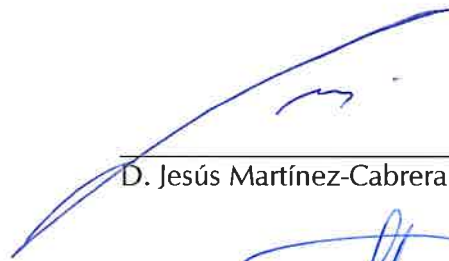
D. Joaquín López-Chicheri Morales



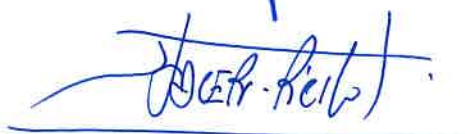
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Sergio Olivares Requena



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez



D. Juan Acero-Riesgo Terol



D. Pablo de la Iglesia García-Guerrero



D. Sergio Álvarez Sanz



D. José Antonio Torrealba Elías



Entidad de Previsión Social Voluntaria
Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II
José Ignacio Iglesias Lezama