

**INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO  
REAL ESTATE SOCIMI, S.A. A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 286  
DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON EL ACUERDO A  
QUE SE REFIERE EL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA  
GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE 2024**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Vitruvio**” o la “**Sociedad**”) en cumplimiento de lo establecido por el artículo 286 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**Ley de Sociedades de Capital**”), para justificar la propuesta relativa a la modificación estatutaria cuya aprobación se propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, convocada para el día 17 de diciembre de 2024, en primera convocatoria, y para el siguiente día, 18 de diciembre de 2024, en segunda convocatoria, bajo el punto segundo de su orden del día.

**2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Para que la referida propuesta de modificación estatutaria pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en el referido artículo 286 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, que el Consejo de Administración 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.

**3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea estas propuestas de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que la modificación de los artículos 16 y 19 de los estatutos sociales facilitará la adopción de acuerdos por parte del órgano social, al mismo tiempo que permite reflejar en los estatutos sociales de la Sociedad el régimen legal establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Por su parte, la inclusión de la sección III y, con ella, los nuevos artículos 28, 29 y 30 relativos al Comité Asesor, tiene como objetivo recoger en los estatutos la composición, funciones y operativa de las reuniones del Comité Asesor, tal y como viene operando desde su constitución.

#### 4. **TEXTO ÍNTEGRO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETE A LA JUNTA GENERAL**

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General para modificar los artículos correspondientes de los estatutos sociales es el siguiente:

##### **“SEGUNDO**

##### **Deliberación y, en su caso, aprobación de la modificación de los estatutos sociales**

##### **2.1 Modificación del artículo 16 de los estatutos sociales**

Se acuerda modificar el contenido del artículo 16 (“**Constitución**”) de los estatutos sociales de la Sociedad que en adelante tendrá la siguiente redacción:

##### **“Artículo 16.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.**

16.1. La Junta General de accionistas, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital social suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente.

16.2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.”

##### **2.2. Modificación del artículo 19 de los estatutos sociales**

Se acuerda modificar el contenido del artículo 19 (“**Adopción de acuerdos**”) de los estatutos sociales de la Sociedad que en adelante tendrá la siguiente redacción:

##### **“Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

19.1. La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Para la adopción de los acuerdos a que se refiere el apartado 2 del artículo 16, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital

*presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.*

*Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.*

*19.2. Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.*

*Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostente la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.*

*19.3. La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.*

*Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.*

*Se entenderá que existe grupo cuando concurren las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedades y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.*

*Asimismo y a los efectos del presente artículo, se equipara a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.*

*El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad o través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidad de otras personas o entidades controlados directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.*

*Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controle serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución, pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.*

*19.4. Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.*

### **2.3. Inclusión de una nueva sección relativa al Comité Asesor**

*Se acuerda incluir una nueva sección denominada “Sección III.- Comité Asesor” para incluir los nuevos artículos 28, 29 y 30 relativos a la regulación del Comité Asesor en los estatutos sociales de la Sociedad, que quedarán redactados como sigue:*

#### **“SECCIÓN III.- COMITÉ ASESOR**

##### **Artículo 28.- COMPOSICIÓN DEL COMITÉ ASESOR.**

- 1. La Sociedad contará con un Comité Asesor con funciones de asesoramiento al Consejo de Administración en relación con el sector inmobiliario, en cuestiones como tendencias, perspectivas, estrategias de inversión y desinversión, oportunidades y riesgos.*

*El Comité Asesor no tendrá funciones ejecutivas ni de representación de la Sociedad, y no es una comisión constituida por y en el seno del Consejo de Administración.*

- 2. El Comité Asesor estará integrado por los accionistas que así lo soliciten, que sean titulares de un número mínimo de acciones de la Sociedad que represente al menos el 5% de su capital social, y que cuenten con experiencia acreditada en el sector empresarial.*

*Además de los miembros electos, el Comité Asesor contará con dos miembros permanentes, que asumirán la presidencia y vicepresidencia del Comité Asesor.*

3. *El cargo de miembro electo y de miembro permanente será de carácter gratuito.*

#### **Artículo 29.- FUNCIONES DEL COMITÉ ASESOR.**

1. *El Comité Asesor tendrá atribuciones en las siguientes materias:*
  - i. *Conocer las actuaciones de la Sociedad tanto en la política de inversión como en la de apalancamiento, con el objeto de analizar el estado y la evolución de la actividad de la Sociedad y de las inversiones existentes.*
  - ii. *Asesorar y proponer al Consejo de Administración la estrategia a seguir en la política de inversión de la Sociedad, con el objeto de lograr la buena marcha del negocio.*
  - iii. *Analizar las oportunidades de negocio que presente la Sociedad o la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria, pudiendo emitir una opinión no vinculante en caso de incumplimiento de la política de inversiones.*
  - iv. *Hacer seguimiento de las actuaciones de la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria y participar de las reuniones periódicas que aquel mantenga con la Sociedad.*
2. *Para el efectivo desarrollo de las funciones del Comité Asesor, el Consejo de Administración informará al Comité Asesor sobre el estado y evolución de la actividad de la Sociedad y las inversiones existentes.*

*A estos efectos, el Consejo de Administración remitirá informes cuatrimestrales para su presentación en las reuniones del Comité Asesor, que serán facilitados con una antelación mínima de dos semanas a la sesión que celebre el Comité Asesor.*

#### **Artículo 30.- REUNIONES DEL COMITÉ ASESOR.**

1. *El Comité Asesor se regirá por las siguientes normas de organización:*
  - i. *La facultad de convocar el Comité Asesor, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates corresponde al Presidente.*

*En su caso, el Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia, imposibilidad, indisposición o vacante.*
  - ii. *El Presidente designará un Secretario, que no necesita ser accionista, que podrá intervenir en las reuniones.*
2. *El Comité Asesor se reunirá, como mínimo, con periodicidad cuatrimestral, de acuerdo con lo siguiente:*

- i. *La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante y del informe remitido previamente por el Consejo de Administración.*

*La convocatoria se remitirá por medio de carta o correo electrónico al domicilio o dirección de correo electrónico de cada uno de los miembros del Comité Asesor que conste en los archivos de la Sociedad con una antelación mínima de una semana.*

- ii. *Las reuniones del Comité Asesor se celebrarán en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la reunión ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.*
- iii. *El Comité Asesor quedará válidamente constituido cuando concurran a la sesión, como mínimo, sus dos miembros permanentes.*

*Los miembros del Comité Asesor solo podrán delegar su representación en otro miembro del Comité Asesor, mediante escrito, físico o electrónico, dirigido al Presidente y con carácter especial para cada sesión.*

- iv. *Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario la lista de los asistentes.*
- v. *El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Asesor, con anterioridad a la sesión o en el transcurso de ella, tendrá derecho a solicitar que se someta a deliberación cualquier otro asunto, sobre lo que decidirá el Presidente a su prudente arbitrio.*
- vi. *El Secretario levantará acta de cada sesión del Comité Asesor, que será firmada por los asistentes con la documentación aneja que pudiera ser oportuna.”*

*Como resultado de la inclusión de la nueva sección III en el texto de los estatutos sociales, se acuerda reenumerar los artículos posteriores, tal y como ha quedado reflejado en el nuevo texto refundido de los estatutos sociales aprobado e incluido como Anexo I.*

#### **2.4. Aprobación de un nuevo texto refundido de los estatutos sociales**

*Como consecuencia de las modificaciones anteriores, se acuerda aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad, que se adjunta como **Anexo I.**”*

## **5. APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

A la vista de la modificación estatutaria propuesta, y con el fin de poder tener un cuerpo cierto y ordenado de estatutos sociales, se propone la aprobación de un texto refundido de los estatutos sociales que recoja la modificación previa permaneciendo inalterada la redacción del resto de artículos estatutarios.

## **6. FORMULACIÓN DEL INFORME**

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, por unanimidad, en su sesión de fecha 15 de noviembre de 2024.

Madrid, 15 de noviembre de 2024

\* \* \*