

ANEXO I

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES Y DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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 las propuestas relativas a las modificaciones estatutarias cuya aprobación se propone, así como la consecuente modificación del Reglamento de la Junta que se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, convocada para el día 22 de junio de 2021, en primera convocatoria, y para el siguiente día, 23 de junio de 2021, en segunda convocatoria, bajo el punto séptimo de su orden del día.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La situación de crisis derivada de la pandemia de la Covid-19 ha provocado un impulso sin precedentes a la incorporación de medios electrónicos de comunicación a distancia en relación con la organización y funcionamiento de las sociedades de capital. La normativa excepcional dictada en 2020 y 2021 para hacer frente al impacto económico y social provocado por dicha situación ha incorporado medidas para facilitar la celebración de reuniones de los órganos de gobierno de las sociedades, tanto del órgano de administración como de la junta general, por medios de comunicación a distancia y, entre ellas, ha previsto también la posibilidad de celebración de juntas generales exclusivamente telemáticas, sin presencia física de accionistas ni de sus representantes.

A partir de la experiencia en la utilización de estas medidas durante el estado de alarma, la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se reforma el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas, para incorporar al Derecho español la Directiva (UE) 2017/828 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de mayo de 2017, por la que se modifica la Directiva 2007/36/CE en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas ha incorporado una habilitación para que, con carácter general y ya sin vinculación a las excepcionales circunstancias referidas, puedan celebrarse juntas generales por medios exclusivamente telemáticos, sin perjuicio de garantizar el pleno ejercicio de sus derechos por los accionistas o sus representantes.

En este sentido, la incorporación a los Estatutos Sociales de la posibilidad de celebrar las reuniones de sus órganos de gobierno por medios telemáticos así como de juntas generales con asistencia de los accionistas y sus representantes por vía exclusivamente telemática, puede resultar de utilidad en determinadas situaciones que aconsejen facilitar la organización y la celebración de las reuniones del Consejo de Administración y las juntas generales, y todo ello sin menoscabo alguno de los derechos de los accionistas, que podrán ser ejercidos por los mismos o por sus representantes en términos equivalentes a los correspondientes en el supuesto de que la junta general se celebre con asistencia física de los accionistas o sus representantes.

A este respecto, el Consejo de Administración considera de la máxima importancia la asistencia física de accionistas y sus representantes a las reuniones de la junta general como cauce ordinario para el ejercicio de sus derechos, lo que no es incompatible con la posibilidad de ejercicio de los mismos por medios de comunicación a distancia con carácter previo a la fecha prevista para la celebración de la junta y, a su vez, telemáticamente durante la celebración de la Junta.

Por todo lo expuesto, parece conveniente introducir en los Estatutos Sociales aquellas previsiones que, en el marco legalmente establecido, permitan y faciliten como una alternativa más el desarrollo de la vida de la Sociedad adaptándose a las circunstancias concurrentes en cada momento.

Asimismo, y en coordinación con la propuesta de introducción de un nuevo artículo 17 bis en los Estatutos Sociales para permitir la convocatoria de juntas generales para ser celebradas con asistencia de los accionistas por vía exclusivamente telemática, es decir, sin asistencia física de los accionistas y de sus representantes, se propone incorporar una disposición adicional del Reglamento de la Junta General de Accionistas (*“Asistencia a la Junta General de Accionistas de forma telemática mediante conexión remota en tiempo real”*).

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone a la Junta General de la Sociedad la modificación de los artículos 17 y 25 de los Estatutos sociales, así como la introducción de un nuevo artículo 17 bis e incorporar una disposición adicional al Reglamento de la Junta General de Accionistas (*“Asistencia a la Junta General de Accionistas de forma telemática mediante conexión remota en tiempo real”*), todo ello redactado en los términos siguientes:

- I) Modificación del artículo 17 de los Estatutos sociales

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 (5) 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 asistentes 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.

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.

17.4. La asistencia telemática mediante conexión remota y simultánea a la Junta General de Accionistas se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas y, en su caso, por las normas de desarrollo que apruebe el Consejo de Administración relativas a aspectos procedimentales, y que incluirán, entre otras cuestiones, los requisitos de identificación exigibles para el registro y acreditación de los asistentes, la antelación mínima con la que deberá haberse completado el proceso de registro, así como la forma y el momento en que los accionistas que asistan a la Junta General de Accionistas de forma telemática podrán ejercer sus derechos durante la celebración de la Junta.”

II) Introducción de un artículo 17 bis en los Estatutos sociales

“Artículo 17 bis. JUNTA GENERAL EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA

17 bis.1. Sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos, la Junta General pueda ser convocada para su celebración con asistencia física de los accionistas y sus representantes, así como de la posibilidad del ejercicio de sus derechos por medios de comunicación a distancia previo a la reunión y por medios telemáticos durante la celebración de la misma,

la Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable.

17 bis.2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias así como al desarrollo de las mismas contenidas en el Reglamento de la Junta General y, en todo caso, estará supeditada a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en el anuncio de convocatoria, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad.”

III) Modificación del apartado B) del artículo 25 de los Estatutos Sociales

“Artículo 25. Régimen del Consejo

[...]

B) El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente, con señalamiento del Orden del día, lugar, fecha y hora de reunión: (i) bien por propia iniciativa; (ii) bien a petición de administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, para que la reunión se celebre, en la localidad donde radique el domicilio social, dentro del plazo de un (1) mes a contar desde aquél en que fuere requerido para convocarlo, incluyendo en el Orden del día los asuntos objeto de la solicitud.

Asimismo, podrán convocar el Consejo los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

Adicionalmente, el Presidente podrá autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectado por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En caso de que alguno de los consejeros se encontrara en el domicilio social, la sesión se entenderá celebrada en éste. De no ser así, la sesión se entenderá celebrada donde se encuentre el consejero que la presida.”

IV) Disposición adicional del Reglamento de la Junta General de Accionistas

“DISPOSICIÓN ADICIONAL

**ASISTENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FORMA
TELEMÁTICA MEDIANTE CONEXIÓN REMOTA EN TIEMPO REAL**

1. *Los accionistas y los representantes de accionistas que tengan derecho a asistir a la Junta General de Accionistas podrán asistir a la Junta General mediante el empleo de medios telemáticos que permitan su conexión remota en tiempo real con el lugar donde se celebre la Junta General. En todo caso, los medios de conexión que se utilicen deberán garantizar la identidad de los asistentes mediante conexión remota, el correcto ejercicio de sus derechos, la interactividad en tiempo real y, en general, el adecuado desarrollo de la reunión.*
2. *La asistencia a la Junta General de forma telemática mediante conexión remota en tiempo real se sujetará a las siguientes reglas, que serán desarrolladas y completadas por el Consejo de Administración y se publicarán en la página web de la Sociedad:*
 - (a) *La convocatoria detallará la antelación respecto del inicio de la reunión con la que el accionista que desee asistir a la Junta deberá haberse registrado para poder ser considerado como accionista presente. No se considerará presente al accionista que se haya registrado transcurrida la hora límite establecida.*
 - (b) *El accionista o representante que desee asistir a la Junta de Accionistas de forma telemática deberá identificarse mediante firma electrónica u otra clase de identificación análoga que garantice su identificación de forma adecuada, en los términos que fije el Consejo de Administración.*
 - (c) *Durante la Junta General el derecho de información deberá ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación remota conforme al procedimiento que determine el Consejo de Administración. El Consejo de Administración determinará el momento y la forma en la que deberán remitirse a la Sociedad las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, con la finalidad de garantizar el ejercicio de derechos por parte de los asistentes mediante conexión remota y, a su vez un ordenado desarrollo de la Junta General. Salvo que concurra alguna de las circunstancias de denegación previstas en la Ley, los Estatutos o en este Reglamento, las solicitudes de información o aclaración formuladas por los asistentes remotos durante la celebración de la Junta General serán contestadas en el acto de la Junta y, en el caso de que no sea posible, la información solicitada se facilitará por escrito al accionista*

interesado en el plazo de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.

3. *Las disposiciones previstas en los apartados anteriores, en cuanto resulten compatibles con el régimen legal, serán también aplicables en los casos en los que, sobre la base de lo previsto en el artículo 17 bis de los Estatutos Sociales y en la normativa aplicable, en el anuncio de convocatoria se prevea la celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas y sus representantes, ni, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración. En todo caso, en el anuncio de convocatoria se informará de las normas que resulten de aplicación al respecto.*
4. *En todo caso, la Sociedad no será responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista o representante derivados de la falta ocasional de disponibilidad de su página web, así como de averías, sobrecargas, caídas de línea, fallos en la conexión o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de la Sociedad, sin perjuicio de que se adopten las medidas que cada situación requiera, entre ellas, la eventual suspensión temporal o prórroga de la Junta si ello fuese preciso para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos por los accionistas o sus representantes.”*

Se hace constar que esta modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas entrará en vigor al tiempo de la entrada en vigor, a su vez, del nuevo artículo 17 bis (“*Junta General exclusivamente telemática*”) de los Estatutos Sociales.
