

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA Y CONTROL DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INTRODUCCIÓN

Este Informe se formula por la Comisión de Auditoría y Control de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) de conformidad con lo previsto en el artículo 4.2 del Reglamento del Consejo de Administración, a efectos de informar y proponer al Consejo de Administración la modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

Artículo 4 del Reglamento del Consejo de Administración

2. *Las propuestas de modificación **deberán ser informadas por la Comisión de Auditoría y Control.** El texto de la propuesta, la memoria justificativa y el informe de la Comisión de Auditoría y Control deberán adjuntarse a la convocatoria de la reunión del Consejo de Administración que haya de deliberar sobre ella. La convocatoria habrá de efectuarse con antelación y demás formalidades previstas en los estatutos de la Sociedad (los “Estatutos”) y en el Reglamento.*

Para facilitar la comprensión de los cambios que motivan este Informe, se ofrece una exposición de la finalidad y justificación de dichas modificaciones y, a continuación, se incluye la nueva redacción de los artículos del Reglamento del Consejo de Administración que son objeto de la propuesta de modificación.

JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

En mayo de 2021 entró en vigor la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica 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. Dicha norma busca la mejora en el ámbito del gobierno corporativo de las sociedades cotizadas y lo hace básicamente en torno a dos ejes: (i) el de mejorar la financiación a largo plazo que reciben las sociedades cotizadas a través de los mercados de capitales y, (ii) el de aumentar la transparencia en la actuación de los agentes del mercado, respecto de las remuneraciones de los consejeros, así como sobre las operaciones que realice la sociedad con partes vinculadas. Con el mismo objetivo de transparencia y mejora del buen gobierno corporativo, la Ley introduce otros cambios tales como el refuerzo del deber de diligencia de los administradores o el que los consejeros de las sociedades cotizadas deban ser necesariamente personas físicas. En atención a lo anterior y dentro del proceso de revisión y actualización continua que lleva a cabo la Sociedad, en relación a sus normas internas de gobierno corporativo, se ha considerado conveniente revisar, entre otra normativa interna, el Reglamento del Consejo de Administración a fin de adecuar el mismo a la nueva regulación.

En base a lo anterior, se propone al Consejo de Administración la modificación del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad a los efectos de incorporar algunas de las novedades introducidas por la Ley 5/2021.

ESTRUCTURA DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación se estructura en los siguientes bloques:

- (i) Modificación del artículo 5.3 o) y s) (Competencias del Consejo), con el fin de incluir las novedades introducidas en esta materia por la Ley 5/2021 en los artículos 231 bis y 529 duovicies de la LSC.
- (ii) Modificación de los artículos 10.3, 11.1, 12, 15 y 17 (Consejeros personas físicas), con el fin de recoger la obligación legal relativa a que los miembros del consejo de administración serán exclusivamente personas físicas, de conformidad con el artículo 529 bis.1. de la LSC.
- (iii) Modificación del artículo 22 (Operaciones Vinculadas), con el fin de incluir la nueva regulación sobre las operaciones que realice la Sociedad con sus partes vinculadas.
- (iv) Modificación del artículo 25.8 (Remuneración del Consejo de Administración) con el fin de incluir las novedades introducidas en esta materia por la Ley 5/2021 en el artículo 541 de la LSC.

ANEXOS

Se adjunta como Anexo I al presente Informe la transcripción literal de la nueva redacción de los artículos del Reglamento del Consejo, señalando en **negrita** las propuestas de modificación.

El presente Informe ha sido formulada por la Comisión de Auditoría y Control en Madrid, a 19 de mayo de 2022.

D. Iván Azinovic Gamo
Secretario de la Comisión de Auditoría y Control

ANEXO I

ARTÍCULO 5.3

Competencias del Consejo de Administración. Materias indelegables

- 3 Sin perjuicio de las facultades representativas de la Sociedad y de las facultades específicas relativas al mercado de valores conforme a lo establecido en el Reglamento, el Consejo de Administración decidirá acerca de las materias específicamente atribuidas al mismo por los Estatutos y el Reglamento. En todo caso, corresponderá al pleno del Consejo de Administración, mediante la adopción de acuerdos que habrán de aprobarse en cada caso según lo previsto en la Ley o los Estatutos, el tratamiento de las siguientes materias, que se establecen como catálogo de materias reservadas a su exclusivo conocimiento no pudiendo ser objeto de delegación (salvo en los términos descritos en el apartado 4 siguiente del presente artículo):
- a) la convocatoria y fijación del orden del día de la Junta General de Accionistas;
 - b) la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, conforme a las especialidades establecidas por el Artículo 11 de la Ley de SOCIMIs;
 - c) la definición de la estructura del grupo, la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular, el plan estratégico de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de autocartera estableciendo particularmente sus límites, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implantando y realizando el seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, con el fin de asegurar su viabilidad futura y su competitividad adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. El Consejo de Administración, con carácter anual, aprobará un plan de ejecución de negocio, estableciendo la estrategia de la Sociedad para la gestión de las propiedades mantenidas o adquiridas por la Sociedad y en todo caso cumplir con los requisitos necesarios para mantener su condición de SOCIMI;
 - d) la formulación de la política de dividendos, en su caso, con el objeto de mantener su condición de SOCIMI para su presentación y propuesta a la Junta General de Accionistas, y la aprobación, en su caso, del pago de cantidades a cuenta de dividendos;
 - e) la determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas y con los mercados, así como la aprobación de la información financiera que, por la condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
 - f) la aprobación de la retribución de los consejeros en lo que corresponda al Consejo de Administración de conformidad con los Estatutos, así como de la política de retribuciones de los directivos de la Sociedad y la evaluación de la gestión de los mismos;
 - g) a propuesta del consejero delegado o primer ejecutivo, si lo hubiera, el nombramiento y eventual cese de los directivos, así como, en su caso, sus cláusulas de despido e

indemnización y la fijación de las condiciones que deban respetar los contratos de los directivos;

- h) la definición en el Informe Anual del Gobierno Corporativo del área de actividad de la Sociedad y, en su caso, las eventuales relaciones de negocio con otras empresas cotizadas del grupo al que pertenezca, en su caso, así como los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés entre ellas que puedan presentarse;
- i) la definición de la política de inversiones y de financiación;
- j) la realización de inversiones, desinversiones, adquisiciones o transmisiones de activos o suscripción de contratos vinculantes para invertir, desinvertir, adquirir o transmitir activos, en aquellos casos en los que el coste de adquisición o las ganancias brutas atribuidas a la Sociedad respecto a esos activos excedan de 50.000.000 Euros;
- k) la realización de cualquier inversión conjunta o co-inversión en una propiedad entre la Sociedad y uno o más terceros cuando el coste de adquisición respecto de dicha propiedad atribuido a cada uno de los inversores excede de 50.000.000 Euros;
- l) la suscripción de créditos, préstamos, líneas de avales o afianzamiento y cualquier otra facilidad financiera, incluyendo contratos de cobertura asociados, por una cuantía superior a 50.000.000 Euros, así como cualquier modificación sustancial de los mismos, salvo aquellos necesarios para la financiación de las inversiones indicadas en las letras j) y k) anteriores, excepto aquellos necesarios para la financiación de activos previamente aprobados;
- m) la suscripción de cualquier contrato de cobertura o uso de derivados, incluyendo los relativos a asunción de deuda, intereses o inversiones en activos (que sólo podrán ser utilizados en la medida en que estén permitidos por la regulación legal aplicable a la Sociedad), salvo aquellos asociados a créditos, préstamos, líneas de avales, afianzamientos u otras facilidades financieras por una cuantía no superior al importe indicado en la letra l) anterior;
- n) la aprobación de la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como la realización de cualquier otra transacción u operación de naturaleza similar que, por su complejidad, pudiera perjudicar la transparencia de la Sociedad;
- o) la autorización, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, de las operaciones que la Sociedad **o sus sociedades dependientes realicen con consejeros, con accionistas significativos titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad,** ~~realice con consejeros, con accionistas significativos o que estén representados en el Consejo de Administración, con directivos o con las personas vinculadas a cualquiera de los anteriores, incluyendo aquellas transacciones que podrían dar lugar a un conflicto de interés y cualquier transacción con terceros conforme a las cuales cualquier consejero, accionista significativo o que esté representado en el Consejo de Administración, directivo o persona vinculada a los mismos esté facultado a recibir cualquier~~

~~compensación, retribución o comisión,~~ salvo en los casos previstos en el **presente** Reglamento del Consejo **o que sean competencia de la Junta según Ley;**

- p) la adopción, respecto a los accionistas de la Sociedad y titulares de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad (incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos a través de intermediarios financieros), de las medidas que el Consejo de Administración considere más adecuadas en relación con (i) el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades que establece la Ley de SOCIMIs (o cualquier otra norma que pudiera modificarla o sustituirla en el futuro) y (ii) cualesquiera regímenes jurídicos especiales en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pudieran afectar a los accionistas o titulares de derechos económicos sobre ellas, todo ello conforme a lo establecido en los presentes Estatutos;
- q) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración;
- r) el nombramiento de los cargos en el seno del Consejo de Administración, incluyendo su presidente y vicepresidentes, en caso de que los hubiera, el secretario y vicesecretario, en caso de que lo hubiera;
- s) la realización de cualquier operación con los accionistas fundadores (Rodex Agrupada Comunicación, S.L. o Inmodesarrollos Integrados, S.L.), Alza Real Estate, S.A. ("Alza") o cualquier tercero especialmente relacionado con los accionistas fundadores, Alza o sus respectivos consejeros y empleados, **salvo que sean competencia de la Junta según Ley;**
- t) la realización de cualquier inversión en activos que no entre dentro de los criterios de inversión y características de las propiedades comunicadas al mercado en el folleto de admisión a cotización de las acciones de la Sociedad; y
- u) cualesquiera otros asuntos que determine la Ley en cada momento.

ARTÍCULO 10.3

Nombramiento, ratificación o reelección de consejeros

- 3 Las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General de Accionistas y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán ir acompañadas de un informe justificativo del Consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la Junta General de Accionistas o del propio Consejo de Administración. Las propuestas de nombramiento habrán de recaer, en todo caso, sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes consejeros, debiendo en todo caso la propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones adscribir el nuevo consejero dentro de una de las clases contempladas en el Reglamento. ~~Lo dispuesto en este artículo será igualmente aplicable a las personas físicas que sean designadas representantes de un consejero persona jurídica. La~~

~~propuesta de representante persona física deberá someterse al informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.~~

Artículo 11.1

Requisitos y duración del cargo

1. Para ser consejero no será preciso ostentar la cualidad de accionista ~~y pero sólo~~ podrán serlo ~~tanto las personas físicas como las personas jurídicas y, en este último caso, la persona jurídica nombrada deberá designar una persona física como representante para el ejercicio de las funciones propias del cargo.~~

ARTÍCULO 12

Cese y separación de Consejeros

1. Los consejeros deberán presentar su renuncia al cargo y formalizar su dimisión cuando incurran de forma sobrevinida en cualquiera de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, así como en los siguientes supuestos:
 - a) si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales; o
 - b) cuando el propio Consejo de Administración así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios (2/3) de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.
- ~~2. En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.~~
2. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo que aprecie la concurrencia de justa causa y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incumplido alguna recomendación aplicable en materia de gobierno corporativo o incurrido en algunas de las circunstancias que impiden su nombramiento como consejero independiente. No obstante lo anterior, también podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo de Administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el apartado 3 del Artículo 9 anterior.

- 3 Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo de Administración, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo de Administración haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar sendas reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. Esta previsión alcanza también al secretario del Consejo de Administración, aunque no tenga la condición de consejero.
- 4 Sin perjuicio de todo lo anterior, la separación de los consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas, aun cuando no esté previsto en el orden del día de la misma.

ARTÍCULO 15

Deber de confidencialidad del consejero

- 1 El consejero guardará secreto de las deliberaciones del Consejo de Administración y de los órganos de que forme parte y, en general, se abstendrá de revelar las informaciones a las que haya tenido acceso en el ejercicio de su cargo, así como de utilizarlas en beneficio propio o de terceros.
- 2 La obligación de confidencialidad subsistirá aun cuando el consejero haya cesado en el cargo, debiendo guardar secreto de las informaciones de carácter confidencial y de las informaciones, datos, informes o antecedentes que conozca como consecuencia del ejercicio del cargo, sin que las mismas puedan ser comunicadas a terceros o ser objeto de divulgación cuando pudiera tener consecuencias perjudiciales para el interés social.
- 3 Se exceptúan los supuestos en los que la Ley requiera su comunicación o divulgación a las autoridades de supervisión o a terceros, en cuyo caso, la revelación de la información deberá ajustarse a lo previsto en la Ley.
- ~~4 Cuando el consejero sea persona jurídica, el deber de secreto recaerá también sobre el representante de ésta, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de informar a su representada.~~

Artículo 17

Conflictos de intereses

- 2 A los efectos del Reglamento, tendrán la consideración de "**Personas Vinculadas**":
 - a) respecto de una persona física, las siguientes:
 - (i) el cónyuge o las personas con análoga relación de afectividad;
 - (ii) los ascendientes, descendientes y hermanos de la persona sujeta al Reglamento o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) de la persona sujeta al Reglamento;

- (iii) los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos de la persona sujeta al Reglamento;
 - (iv) las sociedades en las que la persona sujeta al Reglamento, por sí o por persona interpuesta, ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio;
- b) ~~respecto de una persona jurídica, las siguientes:~~
- ~~(i) los socios o accionistas que ostenten o puedan ostentar, directa o indirectamente, respecto de la persona sujeta al Reglamento que sea persona jurídica, el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio;~~
 - ~~(ii) las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 42 del Código de Comercio, y sus socios o accionistas;~~
 - ~~(iii) el representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales de la persona sujeta al Reglamento que sea persona jurídica;~~
 - ~~(iv) las personas que respecto del representante de la persona sujeta al Reglamento que sea persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.~~

Artículo 22

Operaciones vinculadas

1. Quedan sometidas a la autorización del Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, las operaciones **vinculadas** que la Sociedad **o sus sociedades dependientes** realicen con consejeros, con accionistas significativos **titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, siempre y cuando la aprobación de las mismas no esté reservada a la aprobación de la Junta General de Accionistas, de conformidad con lo establecido en el artículo 529 duovicies de la Ley de Sociedades de Capital** ~~o que estén representados en el Consejo de Administración, con Directivos o con las Personas Vinculadas a cualquiera de los anteriores, incluyendo aquellas transacciones que podrían dar lugar a un conflicto de interés y cualquier transacción con terceros conforme a la cual cualquier consejero, accionista significativo o que esté representado en el Consejo de Administración, Directivo o Persona Vinculada a los mismos esté facultado a recibir cualquier compensación, retribución o comisión.~~
2. La Comisión de Auditoría y Control y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado. **En su informe, la Comisión de Auditoría y Control deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y, en**

su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del informe no podrán participar los consejeros afectados.

3. En caso de que la operación vinculada afecte a un consejero, no se le proporcionará información adicional sobre la operación o transacción en cuestión, y en caso de que se encuentre presente en la reunión del Consejo de Administración o de la Comisión de Auditoría y Control, además de no poder ejercer ni delegar su derecho de voto, deberá ausentarse de la sala de reuniones mientras se delibera y, en su caso, vota sobre la operación, tanto en el Consejo de Administración como en la Comisión de Auditoría y Control.
4. ~~La autorización previa del Consejo de Administración prevista en el apartado 1 del presente artículo no será necesaria cuando se cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:~~
 - a) ~~que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;~~
 - b) ~~que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúa como suministrador del bien o servicio de que se trate; y~~
 - c) ~~que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.~~
5. ~~Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo de Administración.~~

ARTÍCULO 25

Retribución de los consejeros

8. El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre las remuneraciones de los consejeros **incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. Dicho informe anual deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio,** conforme a la normativa aplicable. **Dicho informe** que se pondrá a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de **Accionistas de forma simultánea al informe anual de gobierno corporativo, y se mantendrá accesible en la página web de la Sociedad y de la CNMV durante un periodo de 10 años. El informe** y se someterá a votación consultiva como punto separado del orden del día. ~~Dicho informe será objeto de comunicación a la CNMV y publicado conforme exija la normativa aplicable.~~