

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

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

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.

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.

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

El Consejo de Administración ha propuesto, como uno de los puntos del orden del día de la próxima Junta General de Accionistas de la Sociedad, cuya celebración está prevista para el día 30 de junio de 2025, en primera convocatoria, o de no alcanzarse el quorum necesario, el 1 de julio de 2025, en segunda convocatoria, la modificación de los artículos 33 y 40 de los estatutos sociales de la Sociedad y la eliminación de sus Disposiciones Transitorias.

Con base en lo anterior, y tras una revisión del mismo, esta Comisión propone al Consejo de Administración la modificación de los siguientes artículos del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad:

- (A) El artículo 5.3, a los efectos de eliminar los apartados s) y t), conforme a los cuales son materias indelegables por el Consejo de Administración, respectivamente: (i) la realización de cualquier operación con los accionistas que fundaron la Sociedad (Rodex Agrupada Comunicación, S.L. o Inmodesarrollos Integrados, S.L.), Alza Real Estate, S.A. o cualquier tercero especialmente relacionado con éstos o sus respectivos consejeros y empleados, salvo que sean competencia de la Junta según Ley; y (ii) 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.
- (B) El artículo 21.2.a), conforme al cual los consejeros no podrán formar parte de más de cinco consejos de administración, para especificar que dicho límite aplicará a consejos de administración de sociedades cotizadas en mercados regulados, sea en España o en el extranjero. Ello, en línea con lo establecido en documentos de gobierno corporativo de compañías comparables, y respetando la recomendación 25 del Código de Buen Gobierno de sociedades cotizadas.

- (C) El artículo 31.6 a los efectos de modificar las mayorías cualificadas del Consejo reguladas en dicho precepto, y que afectaban a las siguientes materias: (i) el informe necesario para que la Junta General de Accionistas apruebe el establecimiento de un sistema retributivo de los consejeros y directivos que consista en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas; (ii) la modificación del negocio de la Sociedad, tal y como este se describe en diversos folletos informativos presentados por la Sociedad ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la modificación del artículo 31.6 del Reglamento del Consejo de Administración.

El objetivo de las citadas modificaciones es adaptar los documentos de gobierno interno de la Sociedad a las variaciones acontecidas en su accionariado y en su dirección, como consecuencia de la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. sobre el 100% del capital social de la Sociedad, así como asegurar que el régimen de mayorías de los acuerdos del Consejo de Administración sea el legal.

Por otro lado, se persigue equiparar el régimen al que se somete la Sociedad al aplicable a otras compañías cotizadas comparables.

En todo caso, las propuestas de modificación (A) y (C) anteriores del referido Reglamento aprobadas por el Consejo con fecha 27 de mayo de 2025 quedan condicionadas a la aprobación por la Junta General de Accionistas de 2025 de la modificación de los artículos 33 y 40 de los Estatutos Sociales.

3. NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULO CUYA MODIFICACIÓN SE PROPONE

Sigue transcripción literal de la nueva redacción de los artículos modificados del Reglamento del Consejo:

El artículo 5 tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

“Artículo 5 Competencias del consejo de administración. Materias indelegables

- 1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la Ley o los Estatutos a la Junta General de Accionistas, correspondiéndole los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la Sociedad, en juicio y fuera de él, sin perjuicio de lo cual centrará su actividad esencialmente en la aprobación de la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, en la supervisión y control de la gestión y dirección ordinaria de la Sociedad encargada a los consejeros ejecutivos y alta dirección, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.*
- 2. El Consejo de Administración, en el desarrollo de sus funciones, buscará el interés social y actuará con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas que se encuentren en condiciones idénticas. El Consejo de Administración intentará tener un buen conocimiento de los intereses de los distintos accionistas y dará relevancia a la comunicación con los accionistas, manteniendo reuniones regulares con los inversores institucionales y haciendo que los Directivos realicen presentaciones cuando se publiquen los estados financieros anuales e intermedios. Además, tomará en consideración los intereses legítimos, públicos o privados, que confluyen en el desarrollo de toda actividad*

empresarial y, especialmente, entre los de los diferentes grupos de interés, los de las comunidades y territorios en los que actúa la Sociedad y los de sus trabajadores. En este contexto deberá considerarse la maximización, de forma sostenida, del valor económico de la Sociedad y de su buen fin en el largo plazo, como interés común a todos los accionistas y, por tanto, como criterio que ha de presidir en todo momento la actuación del Consejo de Administración, de sus órganos delegados y de sus comisiones de ámbito interno, así como de los miembros que los integren. Asimismo, el Consejo de Administración velará por que en las relaciones con otros interesados, la Sociedad respete la Ley, cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos, observe los usos y buenas prácticas de los sectores en los que ejerza su actividad y cumpla los principios de responsabilidad social que hubieran sido aceptados.

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 fianzamiento 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, fianzamientos 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, 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; y*
- s) cualesquiera otros asuntos que determine la Ley en cada momento.*

4. No obstante lo establecido en el apartado 3 anterior, las siguientes materias podrán ser ejercidas por razones de urgencia por la Comisión Ejecutiva (en caso de que existiera) o Consejero Delegado con posterior ratificación por el pleno del primer Consejo que se celebre tras la adopción de la decisión: (i) 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; (ii) la aprobación de la información financiera que, por la condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (iii) 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; y (iv) 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), las medidas que el Consejo de Administración considere más adecuadas en relación con (a) 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 (b) 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. La convocatoria de la Junta General de Accionistas y la fijación del orden del día de la misma podrá delegarse en la Comisión Ejecutiva”.

El artículo 21 tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

“Artículo 21 Deberes de comunicación del consejero

1. *El consejero deberá comunicar a la Sociedad la participación que el mismo o las Personas Vinculadas al mismo tuvieron en el capital de cualquier sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y los cargos o funciones que en ella ejerza, así como la realización, por cuenta propia o ajena, de cualquier género de actividad complementario al que constituya el objeto social de la Sociedad. Dicha información se incluirá en la memoria de las cuentas anuales y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, conforme a las exigencias legales.*
2. *El consejero también deberá informar a la Sociedad:*
 - a) *de todos los puestos que desempeñe y de la actividad que realice en otras compañías o entidades, así como de sus restantes obligaciones profesionales. En particular, antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía o entidad, el consejero deberá consultar con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sin que en ningún caso el consejero pueda formar parte de más de cinco (5) Consejos de Administración de sociedades cotizadas en mercados regulados (diferentes a la Sociedad) en España o en el extranjero;*
 - b) *de cualquier cambio significativo en su situación profesional, que afecte al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado consejero;*
 - c) *de los procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole que se incoen contra el consejero y que, por su importancia o características, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad. En particular, todo consejero deberá informar a la Sociedad, a través de su presidente, en el caso de que resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital. En este caso, el Consejo de Administración examinará el caso tan pronto como sea posible y adoptará las decisiones que considere más oportunas en función del interés de la Sociedad;*
 - d) *de la participación, directa o indirecta, que el mismo o las Personas Vinculadas al mismo ostenten en el capital de la Sociedad y de cualquier modificación en dicha participación, así como de cualquier transacción que directa o indirectamente realice el consejero o las Personas Vinculadas al mismo sobre o en relación con el capital social de la Sociedad. A estos efectos, dentro del concepto de Persona Vinculada se entenderán comprendidas cualesquiera otras personas que, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento (UE) n*

596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado), se considera que tengan un vínculo estrecho con los consejeros; y

- e) *en general, de cualquier hecho o situación que pueda resultar relevante para su actuación como consejero de la Sociedad.*”

El artículo 31 tendrá, en adelante, la siguiente redacción:

“Artículo 31 Constitución, deliberación y adopción de acuerdos

1. *Para que los acuerdos del Consejo de Administración sean válidos, será necesario, sin perjuicio de lo que puedan prever para determinadas materias los Estatutos o la Ley, que concurran a la reunión, presentes o representados, al menos la mitad más uno de los consejeros.*
2. *Los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8 del Artículo 30. No obstante, los consejeros podrán hacerse representar mediante otro consejero de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento. La representación se otorgará con carácter especial para la reunión del Consejo de Administración de que se trate, y podrá ser comunicada por cualquiera de los medios previstos en el apartado 5 del Artículo 30 del Reglamento.*
3. *No obstante lo anterior, el presidente podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún consejero, autorizar la celebración de reuniones del Consejo de Administración con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se dispusiera de los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes y, por tanto, la unidad de acto, y siempre que no exista oposición por ninguno de los consejeros.*
4. *Podrán asistir a las sesiones del Consejo de Administración, como invitados, expertos técnicos, tanto internos de la Sociedad como externos, para prestar asistencia a los consejeros cuando así lo estime necesario el presidente del Consejo de Administración. El presidente no denegará ni retrasará de forma injustificada las solicitudes de invitación a expertos que le puedan hacer en cada momento los consejeros.*
5. *Las deliberaciones serán presididas por el presidente del Consejo de Administración, en su defecto, por el vicepresidente que por su orden corresponda, y a falta de ellos, por el consejero de mayor edad. El presidente de la reunión estará asistido por el secretario y, a falta de éste por el vicesecretario, y si éste también faltara, asumirá el cargo un consejero designado por el propio Consejo de Administración. El presidente concederá la palabra a los consejeros que así lo soliciten hasta que considere que el asunto ha sido suficientemente debatido, en cuyo caso lo someterá a votación. El presidente podrá asimismo, cuando las circunstancias lo justifiquen,*

- adoptar las medidas necesarias para garantizar la confidencialidad de las deliberaciones y de los acuerdos que se adopten en el desarrollo de las sesiones del Consejo de Administración.*
6. *Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los consejeros presentes o representados, con excepción de aquellos supuestos en que los Estatutos, la Ley o el Reglamento del Consejo de Administración prevean una mayoría superior. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.*
 7. *A iniciativa del presidente, el Consejo de Administración podrá adoptar acuerdos por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento. Cuando se siga este procedimiento de votación, el secretario del Consejo de Administración dejará constancia en acta de los acuerdos adoptados, expresando el nombre de los consejeros y el sistema seguido para formar la voluntad del Consejo de Administración, con indicación del voto emitido por cada consejero. En este caso, se considerará que los acuerdos han sido adoptados en el lugar del domicilio social y en la fecha de recepción del último de los votos emitidos. Se expresará, además, que ningún miembro del Consejo de Administración se ha opuesto a este procedimiento. El voto por escrito, deberá remitirse dentro del plazo de diez (10) días, a contar desde la fecha en que se reciba la solicitud de emisión del voto, careciendo de valor en caso contrario. Transcurrido el plazo para la emisión de voto, el secretario notificará a los consejeros el resultado de la votación, o la imposibilidad de utilizar este procedimiento de votación por haberse opuesto al mismo algún consejero.*
 8. *Anualmente el Consejo de Administración evaluará (i) la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración, (ii) el desempeño de sus funciones por el presidente del Consejo de Administración y, en su caso, por el consejero delegado o primer ejecutivo de la Sociedad, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; (iii) el funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven; (iv) la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración; y (v) el desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas Comisiones; y sobre la base del resultado de la evolución, propondrá un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas. A tal efecto, el presidente del Consejo de Administración organizará y coordinará con los presidentes de las Comisiones la evaluación del Consejo de Administración, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo. El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como un anejo.*
 9. *Cada tres (3) años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación a la que se refiere el apartado anterior por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la Sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.”*

Este Informe ha sido formulado por la Comisión de Auditoría y Control en Madrid, el 27 de mayo de 2025.

D. Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario de la Comisión de Auditoría y Control