

**Informe formulado por el consejo de administración de Trajano
Iberia SOCIMI, S.A. en relación con la modificación de los
estatutos sociales de la Sociedad**

En Madrid, a 13 de mayo de 2021

1. Introducción

El consejo de administración de Trajano Iberia SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado, en su sesión de 13 de mayo 2021, convocar junta general extraordinaria de accionistas para su celebración el día 17 de junio de 2021 a las 11:00 en primera convocatoria, y el 18 de junio de 2021 a las 11:00 horas en segunda convocatoria, y someter a dicha junta general de accionistas, bajo los puntos décimo-primeros a vigésimo del orden del día, la aprobación de la modificación de los artículos de los estatutos sociales 6, 10, 16, 17, 27, 50, 51 y 53, la inclusión del artículo 23 bis, así como la aprobación de un nuevo texto refundido de los estatutos sociales con las consiguientes modificaciones estatutarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**LSC**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“**RRM**”), la citada propuesta de acuerdo a la junta general de accionistas requiere la formulación por el órgano de administración del siguiente informe justificativo (el “**Informe**”) así como de la redacción del texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta.

En concreto, el presente Informe se formula con el objetivo de adaptar los estatutos sociales a las novedades normativas previstas en 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 (la “**Ley 5/2021**”) y en la Circular 1/2020 de BME Growth, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2020**”).

Asimismo, se busca la adaptación de los estatutos de la Sociedad al nombre del sistema multilateral de negociación en el que se encuentran incorporadas las acciones de la Sociedad, actualizando de esta manera las referencias incluidas en los Estatutos Sociales al “*Mercado Alternativo Bursátil*” o a las siglas del mismo “*MAB*” y sustituyéndolas por su actual denominación “*BME Growth*”.

2. Justificación de la propuesta

2.1 Modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica en la adaptación de los mismos a la entrada en vigor de la Ley 5/2021, así como con el objetivo de fomentar la transparencia y la implicación de los accionistas de la Sociedad a largo plazo:

“Artículo 6.-Representación de las acciones

1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se

constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. Se registrarán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores.

2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

4. La Sociedad o un tercero nombrado por la Sociedad tendrán derecho a obtener en cualquier momento de la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable la información que permita determinar la identidad de sus accionistas, con el fin de comunicarse directamente con ellos con vistas a facilitar el ejercicio de sus derechos y su implicación en la Sociedad, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

5. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada como accionista en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de beneficiarios últimos o a través de otro título o condición de análogo significado, el derecho a conocer la identidad de los accionistas regulado en el apartado 4 anterior comprenderá también el derecho a conocer la identidad de dichos beneficiarios últimos, en los términos previstos en la normativa aplicable”.

2.2 Modificación del artículo 10 de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de modificación del artículo 10 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica en la modificación del régimen de transmisión de las acciones de la Sociedad con el fin de adaptar el mismo a la Circular 1/2021 en lo relativo a supuestos de cambio de control:

“Artículo 10.-Transmisión de acciones y autorcartera

1. Libre transmisión de acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social o una participación que sumada a la

que el accionista ya tuviera resultase superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social o una participación que sumada a la que el accionista ya tuviera resultase superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si e potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones”.

2.3 Modificación de los artículos 16 y 17 de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de modificación de los artículos 16 y 17 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica en la adaptación de los mismos a la entrada en vigor de la Ley 5/2021, en lo relativo a la emisión de obligaciones y, en términos generales, a las disposiciones en la materia previstas en la LSC:

“Artículo 16.- Emisión de obligaciones

La Sociedad podrá emitir obligaciones de conformidad con el procedimiento y régimen legalmente previstos.

Artículo 17.- Obligaciones convertibles y canjeables

1. La Sociedad podrá emitir obligaciones convertibles y/o canjeables de conformidad con el procedimiento y régimen legalmente previstos.

2. Las obligaciones convertibles y/o canjeables podrán emitirse con relación de cambio fija (determinada o determinable), variable o mixta.

3. La Junta General de accionistas, en los términos legalmente previstos, podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones simples o convertibles y/o canjeables. El Consejo de Administración podrá hacer uso de dicha delegación en una o varias veces y durante un plazo máximo de cinco años. En estos casos, la Junta General de accionistas, en los términos legalmente previstos podrá atribuir también al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de obligaciones convertibles que sean objeto de delegación si el interés de la sociedad así lo exigiera.

4. El acuerdo de emisión determinará si la facultad de conversión o canje corresponde al obligacionista y/o a la Sociedad o, en su caso, si la conversión o canje se producirá forzosamente en un determinado momento.

5. Lo previsto en el artículo 14 precedente será de aplicación respecto del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad y su

exclusión en relación con las emisiones de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, en aquello que le sea de aplicación”.

2.4 Inclusión ex novo del artículo 23 bis de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de inclusión del artículo 23 bis de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica con la intención de prever la posible celebración de reuniones de la junta general de la Sociedad de manera exclusivamente telemática de conformidad con lo previsto en el artículo 182 bis de la LSC tras su inclusión por la Ley 5/2021:

“Artículo 23 bis.- La Junta General de accionistas exclusivamente telemática

1. El Consejo de Administración, en la forma y condiciones previstos por la normativa aplicable, podrá convocar la Junta General de accionistas para su celebración de forma exclusivamente telemática, esto es, sin la asistencia física de los accionistas o sus representantes. En estos casos, la Junta General de accionistas se considerará celebrada en el domicilio social de la Sociedad, con independencia de dónde se halle el presidente de la junta.

2. El anuncio de convocatoria de la Junta General exclusivamente telemática informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la junta. La asistencia no podrá supeditarse en ningún caso a la realización del registro con una antelación superior a veinticuatro (24) horas antes del comienzo previsto de la reunión.

3. Las respuestas a los accionistas o sus representantes que, asistiendo telemáticamente, ejerciten su derecho de información durante la Junta General de accionistas se producirán durante la propia reunión o por escrito durante los siete (7) días siguientes a la finalización de la Junta General de accionistas.

4. En lo no previsto en este artículo 23 bis, las Juntas Generales de accionistas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las Juntas Generales presenciales, adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza”.

2.5 Modificación del artículo 27 de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de modificación del artículo 27 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica en la adaptación de los mismos a la entrada en vigor de la Ley 5/2021, así como con el objetivo de fomentar la transparencia y la implicación de los accionistas de la Sociedad a largo plazo y, en concreto, con el fin de adaptar el mencionado precepto a la normativa vigente de aplicación a la Sociedad:

“Artículo 27.- Derechos de asistencia, representación e información de los

accionistas

1. *Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.*

2. *Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y, en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas.*

3. *El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.*

4. *Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas.*

5. *El voto emitido por medios de comunicación a distancia solo será válido cuando se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro (24) horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido.*

6. *La asistencia personal o telemática a la Junta General del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.*

7. *Se permitirá la asistencia remota a la Junta General mediante medios telemáticos que permitan su conexión en tiempo real con el recinto o recintos donde se desarrolle la Junta, siempre que así lo determine el Consejo de Administración para cada Junta, y estos medios telemáticos permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real. Los asistentes a la Junta General por estos medios se considerarán, a todos los efectos, como asistentes a la misma y en una única reunión. La convocatoria indicará la posibilidad de asistencia mediante medios telemáticos, especificando la forma en que podrá efectuarse, haciendo constar el sistema de conexión y los lugares en que estén disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión.*

8. *Respecto de todo lo no previsto expresamente en los estatutos sociales en materia de asistencia, representación e información de los accionistas a la Junta*

General, se estará a lo previsto en la legislación aplicable en cada momento”.

2.6 Modificación del artículo 50 de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de modificación del artículo 50 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica en la medida en que la modificación propuesta busca adaptar el tenor de dicho precepto al régimen de comunicación de pactos previsto en la Circular 1/2020 y a la sustitución de las referencias al “*Mercado Alternativo Bursátil*” o a las siglas del mismo “*MAB*” a la nueva denominación “*BME Growth*”:

“Artículo 50.- Comunicación de pactos

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. Si la Sociedad no hubiese designado órgano o persona a los antedichos efectos, las comunicaciones se realizarán al Presidente o, en su caso, al Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Growth”.

2.7 Modificación del artículo 51 de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de modificación del artículo 51 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica en la medida en que la modificación propuesta se limita a la sustitución de las referencias al “*Mercado Alternativo Bursátil*” o a las siglas del mismo “*MAB*” a la nueva denominación “*BME Growth*”:

“Artículo 51.-Exclusión de negociación en BME Growth

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en BME Growth, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación en el BME Growth”.

2.8 Modificación del artículo 53 de los estatutos sociales de la Sociedad

La propuesta de modificación del artículo 53 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se justifica en la medida en que la modificación

propuesta busca adaptar los mismos al régimen de comunicación de participaciones significativas previsto en la Circular 1/2020 y a la sustitución de las referencias al “*Mercado Alternativo Bursátil*” o a las siglas del mismo “*MAB*” a la nueva denominación “*BME Growth*”:

“Artículo 53.- Comunicación de participaciones significativas

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Growth”.

2.9 Aprobación de un nuevo texto refundido de los estatutos sociales con sus consiguientes modificaciones estatutarias

La propuesta de aprobación de un nuevo texto refundido de los estatutos sociales con sus consiguientes modificaciones estatutarias también objeto de este Informe se justifica en (i) adaptar los Estatutos Sociales a la redacción vigente de la LSC y a la normativa de BME Growth y, más concretamente, a la Circular 1/2020 que resulta de aplicación a la Sociedad; e (ii) incorporar a los estatutos sociales la posibilidad de celebrar sesiones de la junta general exclusivamente telemática.

La modificación estatutaria propuesta, en caso de que sea aprobado por la junta general de accionistas, implicará la modificación estatutaria y aprobación del texto refundido de los estatutos sociales que se adjunta a la presente como **Anexo**.

Y a los efectos legales oportunos, el órgano de administración de la Sociedad formula el presente Informe, a 13 de mayo de 2021.

D. Juan Alcaraz Alcaraz, en nombre y representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L., D. Vicente Fernández García, Fundación Educación y Cooperación, Surister del Arroyo, S.L., CNP Partners de Seguros y Reaseguros, S.A., Falagal Inmuebles, S.L.U., Dogalcar Patrimonio, S.L., Corporación Empresarial Holfin, S.A. y Santi 1990, S.L.

D. Juan Alcaraz Alcaraz

Anexo
Texto refundido de los estatutos sociales