

**Informe formulado por el consejo de administración de
SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en relación con la
modificación del artículo 25 de los estatutos sociales de la
Sociedad y, en consecuencia, inclusión del artículo 10.bis y del
artículo 24.bis del Reglamento de la Junta General de
accionistas de la Sociedad**

En Núñez de Balboa, 70, de Madrid, a día 14 de abril de 2021

1. Introducción

El consejo de administración de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") ha acordado, en su sesión de hoy, día 14 de abril de 2021, convocar junta general ordinaria de accionistas para su celebración no más tarde de la finalización del mes de mayo, delegando en el presidente del consejo de administración de la Sociedad la determinación del día y hora concreta (siendo la intención que esta tenga lugar el día 17 de mayo de 2021, a las 12:30 horas, en primera convocatoria, y el día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria), y someter a dicha junta general de accionistas, bajo los puntos 4, 5 y 6 del orden del día, la aprobación de la modificación del artículo 25 (*Derechos de asistencia, representación e información de los accionistas y emisión de voto a distancia previo a la Junta General de accionistas*) de los estatutos sociales de la Sociedad y, en consecuencia, la aprobación de la inclusión del artículo 10.bis (*Asistencia remota por medios electrónicos o telemáticos*) y del artículo 24.bis (*Emisión del voto a distancia previo a la Junta General de accionistas*) del Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículos 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.

2. Justificación de la propuesta

2.1 Significación y alcance general de la modificación estatutaria propuesta

La propuesta de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de este Informe se plantea en el marco del actual estado de alarma y se justifica ante la eventual necesidad futura de celebrar juntas generales de accionistas de forma telemática o exclusivamente telemática (en caso de que así lo permita la normativa aplicable), así como a efectos de permitir esta posibilidad más allá de la situación de estado de alarma durante el curso ordinario de la Sociedad.

2.2 Modificación del artículo 25 de los estatutos sociales

Se propone modificar el título y la redacción del artículo 25 de los estatutos sociales de la Sociedad añadiendo (i) un párrafo adicional al punto 2 y (ii) los nuevos puntos 4, 5, 6, 7 y 8 al mismo, a efectos de regular con mayor detalle los derechos de asistencia, representación e información de los accionistas y permitir la asistencia remota de los accionistas a las Juntas Generales de la Sociedad por medios telemáticos o exclusivamente telemáticos (en caso de que así lo permita la normativa aplicable).

3. Texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta

La modificación estatutaria propuesta, en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas, implicará la modificación del artículo 25 de los estatutos sociales que, en lo sucesivo, tendría la siguiente redacción literal:

“Artículo 25.- Derechos de asistencia, representación, información de los accionistas y emisión de voto a distancia previo a la Junta General de 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. No obstante lo anterior, para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.
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. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8 siguiente, e independientemente, por tanto, de la posibilidad de asistencia remota por medios electrónicos, siempre y cuando el Consejo de Administración así lo determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, 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 o electrónica 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.

El voto mediante entrega o correspondencia postal se emitirá remitiendo o entregando a la Sociedad un escrito en el que conste el voto, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad

encargada de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada. El voto mediante comunicación electrónica con la Sociedad se emitirá bajo firma electrónica o en otra forma que el Consejo de Administración estime adecuada para asegurar la autenticidad y la identificación del accionista que ejercita su derecho, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto debidamente cumplimentada.

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 tercer día 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. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de accionistas de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria

Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo y a las previsiones que a tales efectos desarrolle el Consejo de Administración serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

6. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.
7. La asistencia personal a la Junta General de Accionistas o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.
8. La asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea o exclusivamente telemática (en este caso, siempre y cuando la normativa de aplicación lo permita), y la emisión del voto electrónico a distancia durante su celebración, podrán admitirse si así lo establece el Reglamento de la Junta General de accionistas, sujeto a los requisitos allí previstos.

En tal supuesto, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la facultad de determinar cuándo, atendido el estado de la técnica, las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas permiten, con las adecuadas garantías, la

asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la reunión. Asimismo, el Reglamento de la Junta General de Accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la regulación, con sujeción a la ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de accionistas, de todos los aspectos procedimentales necesarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la antelación mínima con la que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista como presente, el procedimiento y reglas aplicables para que los accionistas que asistan a distancia puedan ejercitar sus derechos, los requisitos de identificación exigibles para los asistentes a distancia y su influencia en el sistema de formación de la lista de asistentes.”

4. Texto íntegro de la modificación del Reglamento de la Junta propuesta

La modificación estatutaria del artículo 25 de los estatutos sociales en caso de que sea aprobada por la junta general de accionistas, implica la necesidad de modificar el Reglamento de la Junta General de accionistas en consecuencia para adaptar el mismo y prever y posibilidad la celebración juntas generales de accionistas de forma telemática.

En consecuencia, también se propondrá junto con la modificación estatutaria del artículo 25 de los estatutos sociales la modificación del Reglamento de la Junta General de accionistas a los efectos de incluir el artículo 10.bis y el artículo 24.bis en el Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad que, en lo sucesivo, tendrían la siguiente redacción literal:

“ARTÍCULO 10.BIS. ASISTENCIA REMOTA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS O TELEMÁTICOS

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales e independientemente del derecho de los accionistas a poder efectuar el voto a distancia en la forma prevista en el referido artículo, los accionistas con derecho de asistencia a la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada en el lugar indicado en la convocatoria podrán ejercer ese derecho utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia cuando así lo hubiera acordado el Consejo de Administración atendido el estado de la técnica y verificadas las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas. El Consejo de Administración indicará en la convocatoria los medios que podrán utilizarse a estos efectos por reunir las condiciones de seguridad exigibles que permitan identificar a los accionistas, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión.
2. Caso de que el Consejo de Administración acuerde permitir la asistencia remota a la Junta General de Accionistas, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos

de los accionistas previstos por el Consejo de Administración para permitir el correcto desarrollo de la reunión de la Junta General de Accionistas.

3. La asistencia remota de los accionistas a la Junta General de Accionistas por medios electrónicos o telemáticos estará sujeta a las siguientes previsiones, que podrán ser desarrolladas y completadas por el Consejo de Administración:
 - a) La conexión al sistema de seguimiento de la Junta General de Accionistas deberá realizarse con la antelación que se indique en la convocatoria con relación a la hora prevista para el inicio de la reunión. Transcurrida la hora límite fijada al efecto, no se considerará presente al accionista que inicie la conexión con posterioridad.
 - b) El accionista que desee asistir a la Junta General de Accionistas y ejercitar sus derechos deberá identificarse mediante firma electrónica reconocida u otra clase de identificación en los términos que fije el Consejo de Administración en el acuerdo adoptado al efecto.
 - c) El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que el Presidente de la Junta General de Accionistas declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta la hora señalada al efecto por el Presidente. Por otra parte, el voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el Orden del Día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto el Presidente, una vez que se formule la propuesta y se estime que ésta ha de ser sometida a votación.
 - d) Los accionistas asistentes a distancia conforme a este artículo podrán ejercer su derecho de información formulando las preguntas o solicitando las aclaraciones que consideren pertinentes, siempre que se refieran a asuntos comprendidos en el Orden del Día. El Consejo de Administración podrá determinar en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la ley, formulen los accionistas que asistan por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta General de Accionistas. Las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta General de Accionistas de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán por escrito, cuando proceda, en el plazo de los siete días siguientes a la celebración de la Junta General de Accionistas.
 - e) La inclusión de los accionistas asistentes a distancia en la lista de asistentes se ajustará a lo previsto en este Reglamento.

- f) La mesa de la Junta General de Accionistas, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta General de Accionistas, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.
 - g) La interrupción de la comunicación, por circunstancias técnicas o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas, no podrá ser invocada como privación ilegítima de los derechos del accionista, ni como causa de impugnación de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas.
4. El Consejo de Administración podrá establecer y actualizar los medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la asistencia remota y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la Junta General de Accionistas, ajustándose en su caso a las normas legales que desarrollen este sistema y a lo previsto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento. Dichos medios y procedimientos se publicarán en la página web corporativa de la Sociedad.
5. También será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en el supuesto de celebración de la junta exclusivamente telemática (siempre y cuando la normativa de aplicación lo permita) y ésta se lleve a cabo de conformidad con la normativa aplicable en cada momento.”

“ARTÍCULO 24.BIS. EMISIÓN DEL VOTO A DISTANCIA PREVIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 10 bis de este Reglamento, e independientemente por tanto, del derecho de asistencia por medios electrónicos, siempre y cuando el Consejo de Administración así lo determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a los puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General de Accionistas mediante entrega o correspondencia postal o mediante comunicación electrónica 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.
2. El voto mediante entrega o correspondencia postal se emitirá remitiendo o entregando a la Sociedad un escrito en el que conste el voto, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad encargada de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada. El voto mediante comunicación electrónica con la

Sociedad se emitirá bajo firma electrónica o en otra forma que el Consejo de Administración estime adecuada para asegurar la autenticidad y la identificación del accionista que ejercita su derecho, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto debidamente cumplimentada.

3. 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 tercer día 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. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de accionistas de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo y a las previsiones que a tales efectos desarrolle el Consejo de Administración serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.”

Y a los efectos legales oportunos, el conejo de administración de la Sociedad formula el presente Informe, en calle Núñez de Balboa, 70, de Madrid, a 14 de abril de 2021.

[Sigue página de firmas]

- D. Rafael Canales Abaitua, en su propio nombre y derecho.

D. Rafael Canales Abaitua

- D. Josep Emil Cloquell Martín, en su propio nombre y derecho.

D. Josep Emil Cloquell Martín

- D. José Luis Santos García, en su propio nombre y derecho.

D. José Luis Santos García