

Informe que presenta el Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. a la Junta General de Accionistas justificativo de la propuesta de modificación del artículo Segundo de los Estatutos Sociales.

1. Introducción

El presente informe se emite por el Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ("**CEVASA**" o la "**Sociedad**") de conformidad 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 (en adelante la "**Ley de Sociedades de Capital**") para justificar la propuesta que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, relativa a la modificación del artículo Segundo de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La modificación de los Estatutos Sociales será sometida por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2023. En caso de aprobarse, sustituirá a la redacción anterior de los Estatutos Sociales.

El informe incluye una exposición de la situación actual, su finalidad y justificación, una tabla comparativa que señala los pretendidos cambios respecto de la redacción vigente en la actualidad, y, a continuación, la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General y que recoge el texto íntegro de la modificación propuesta.

2. Modificación del artículo Segundo de los Estatutos Sociales

Exposición de la finalidad y justificación de la modificación estatutaria

a. Situación actual

El artículo Segundo de los Estatutos Sociales establece el objeto social de la Sociedad. Entre otras actividades, la Sociedad se dedica, de conformidad con la redacción actual de su apartado a), a la administración, dirección y control de las sociedades participadas, así como a la prestación de servicios a las mismas de asesoramiento y apoyo, asistencia técnica e informática, de ingeniería, promoción y publicidad, trabajos y estudios de "consulting", asesoramiento jurídico-mercantil, fiscal, contable, económico, administrativo, laboral y financiero, administración de sus bienes muebles e inmuebles, y gestión económico-administrativa de los mismos, todo ello por cuenta propia y a través de profesionales en plantilla, contratados o asociados.

b. Finalidad de la modificación estatutaria propuesta

La formalización de acuerdos con terceros para la prestación de servicios análogos a los que prestan a sociedades del grupo con o sin creación de una

sociedad participada o conjunta y la prestación también de servicios a sociedades participadas tanto directa como indirectamente por la Sociedad, aconsejan aclarar que la Sociedad desarrolla una actividad ordinaria en este campo que merece un reconocimiento explícito estatutario. Por ello se propone modificar el apartado a) del artículo Segundo de los Estatutos Sociales para realizar un ajuste menor en su redacción eliminando el inciso de "a las mismas" y el posesivo "sus" -referido a las sociedades participadas y sus bienes muebles e inmuebles- a fin de habilitar, de forma natural, la prestación de servicios a todo tercero sea o no una sociedad participada y que esta participación sea directa o indirecta. El resto del artículo permanecerá sin cambios.

3. Tabla comparativa mostrando los cambios de la nueva redacción

ARTÍCULO SEGUNDO. (Redacción actual)	ARTÍCULO SEGUNDO. (Redacción reformada)
<i>La sociedad tiene por objeto:</i>	<i>La sociedad tiene por objeto:</i>
<i>a) La administración, dirección y control de las sociedades participadas, así como la prestación de servicios a las mismas de asesoramiento y apoyo, asistencia técnica e informática, de ingeniería, promoción y publicidad, trabajos y estudios de "consulting", asesoramiento jurídico-mercantil, fiscal, contable, económico, administrativo, laboral y financiero, administración de bienes muebles e inmuebles, y gestión económico-administrativa de los mismos, todo ello por cuenta propia y a través de profesionales en plantilla, contratados o asociados.</i>	<i>a) La administración, dirección y control de las sociedades participadas, así como la prestación de servicios a las mismas de asesoramiento y apoyo, asistencia técnica e informática, de ingeniería, promoción y publicidad, trabajos y estudios de "consulting", asesoramiento jurídico-mercantil, fiscal, contable, económico, administrativo, laboral y financiero, administración de sus bienes muebles e inmuebles, y gestión económico-administrativa de los mismos, todo ello por cuenta propia y a través de profesionales en plantilla, contratados o asociados.</i>
<i>b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración, cesión y enajenación de inmuebles, valores mobiliarios, derechos, títulos, pertenencias de propiedad industrial e intelectual y otros semejantes, con exclusión de las actividades propias de las instituciones financieras, de las actividades propias de las sociedades y agencia de valores reguladas por la Ley del Mercado de Valores, así como de las actividades propias de las instituciones de inversión colectiva.</i>	<i>b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración, cesión y enajenación de inmuebles, valores mobiliarios, derechos, títulos, pertenencias de propiedad industrial e intelectual y otros semejantes, con exclusión de las actividades propias de las instituciones financieras, de las actividades propias de las sociedades y agencia de valores reguladas por la Ley del Mercado de Valores, así como de las actividades propias de las instituciones de inversión colectiva.</i>
<i>c) La promoción o fomento de empresas mediante la participación temporal o permanente en su capital, así como la suscripción de acciones o participaciones de sociedades de carácter empresarial, todo ello por cuenta propia.</i>	<i>c) La promoción o fomento de empresas mediante la participación temporal o permanente en su capital, así como la suscripción de acciones o participaciones de sociedades de carácter empresarial, todo ello por cuenta propia.</i>

<i>d) La construcción y promoción de Viviendas de Protección Pública para su explotación en régimen de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación reguladora de dicha clase de viviendas.</i>	<i>d) La construcción y promoción de Viviendas de Protección Pública para su explotación en régimen de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación reguladora de dicha clase de viviendas.</i>
<i>La Sociedad podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualquier clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, campings e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir y enajenar inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero.</i>	<i>La Sociedad podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualquier clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, campings e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir y enajenar inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero.</i>
<i>e) Ejercer ampliamente cualquier tipo de actividades turísticas, incluida la explotación de establecimientos hoteleros.</i>	<i>e) Ejercer ampliamente cualquier tipo de actividades turísticas, incluida la explotación de establecimientos hoteleros.</i>
<i>f) El desarrollo de toda clase de operaciones de crédito e inversión, salvo las que expresamente queden reservadas por la Ley a sociedades especiales y, en particular, a las entidades de inversión, depósito y financiación sometidas a la vigilancia y regulación por organismos administrativos, tales como el Banco de España o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.</i>	<i>f) El desarrollo de toda clase de operaciones de crédito e inversión, salvo las que expresamente queden reservadas por la Ley a sociedades especiales y, en particular, a las entidades de inversión, depósito y financiación sometidas a la vigilancia y regulación por organismos administrativos, tales como el Banco de España o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.</i>
<i>Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.</i>	<i>Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.</i>
<i>El objeto social podrá ser desarrollado también por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo al de esta Sociedad, o mediante la participación en Uniones y Agrupaciones Temporales de Empresas.</i>	<i>El objeto social podrá ser desarrollado también por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo al de esta Sociedad, o mediante la participación en Uniones y Agrupaciones Temporales de Empresas.</i>

4. Propuesta de acuerdo

La propuesta de acuerdo que se somete para su presentación a la Junta General es la que se reproduce a continuación. Conforme a lo previsto en el artículo 158

del Reglamento del Registro Mercantil, la propuesta incluye la transcripción íntegra de la nueva redacción del artículo de los Estatutos Sociales que se modifica. Igualmente se hace constar que la propuesta ha sido objeto de informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones previo a su examen por el Consejo de Administración.

Modificación del Artículo Segundo de los Estatutos Sociales.

Se propone: "Modificar el artículo Segundo de los Estatutos Sociales que regula el objeto social de la Sociedad y que tendrá en lo sucesivo la siguiente redacción:

"ARTÍCULO SEGUNDO. -

La sociedad tiene por objeto:

- a) La administración, dirección y control de las sociedades participadas, así como la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo, asistencia técnica e informática, de ingeniería, promoción y publicidad, trabajos y estudios de "consulting", asesoramiento jurídico-mercantil, fiscal, contable, económico, administrativo, laboral y financiero, administración de sus bienes muebles e inmuebles, y gestión económico-administrativa de los mismos, todo ello por cuenta propia y a través de profesionales en plantilla, contratados o asociados.
- b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración, cesión y enajenación de inmuebles, valores mobiliarios, derechos, títulos, pertenencias de propiedad industrial e intelectual y otros semejantes, con exclusión de las actividades propias de las instituciones financieras, de las actividades propias de las sociedades y agencia de valores reguladas por la Ley del Mercado de Valores, así como de las actividades propias de las instituciones de inversión colectiva.
- c) La promoción o fomento de empresas mediante la participación temporal o permanente en su capital, así como la suscripción de acciones o participaciones de sociedades de carácter empresarial, todo ello por cuenta propia.
- d) La construcción y promoción de Viviendas de Protección Pública para su explotación en régimen de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación reguladora de dicha clase de viviendas.

La Sociedad podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualquier clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, campings e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir y enajenar inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero.

- e) Ejercer ampliamente cualquier tipo de actividades turísticas, incluida la explotación de establecimientos hoteleros.
- f) El desarrollo de toda clase de operaciones de crédito e inversión, salvo las que expresamente queden reservadas por la Ley a sociedades especiales y, en particular, a las entidades de inversión, depósito y financiación sometidas a la vigilancia y regulación por organismos administrativos, tales como el Banco de España o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

El objeto social podrá ser desarrollado también por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo al de esta Sociedad, o mediante la participación en Uniones y Agrupaciones Temporales de Empresas.”