

**ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.**

---

**REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**



24 de marzo de 2026

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I.</b>	<b>ÁMBITO GENERAL .....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.	Finalidad .....	3
Artículo 2.	Interpretación.....	3
Artículo 3.	Modificación .....	3
Artículo 4.	Términos definidos .....	3
<b>TÍTULO II.</b>	<b>COMPOSICIÓN, ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>4</b>
Artículo 5.	Composición .....	4
Artículo 6.	Mayorías .....	4
Artículo 7.	Materias Reservadas al Consejo de Administración.....	5
<b>TÍTULO III.</b>	<b>COMITÉS Y COMISIONES INTERNAS .....</b>	<b>6</b>
Artículo 8.	Comisión de Auditoría .....	6
Artículo 9.	Comité de Calidad de Servicio .....	6
Artículo 10.	Comité de Inversiones.....	7
Artículo 11.	Comité de Supervisión .....	9
Artículo 12.	Comité de Conflictos .....	10

## **TÍTULO I. ÁMBITO GENERAL**

### **Artículo 1. Finalidad**

- 1.1 El presente reglamento recoge determinadas reglas básicas de organización y funcionamiento del Consejo de Administración de ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") así como de sus órganos delegados, comités y comisiones de ámbito interno (el "**Reglamento**").
- 1.2 Este Reglamento desplegará efectos desde la efectiva admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup.

### **Artículo 2. Interpretación**

- 2.1 El presente Reglamento completa el régimen normativo aplicable al Consejo de Administración establecido en la normativa vigente y en los estatutos sociales de la Sociedad. Se interpretará de conformidad con las normas legales y estatutarias que resulten de aplicación.

### **Artículo 3. Modificación**

- 3.1 El presente Reglamento sólo podrá modificarse a instancia del Presidente o, de al menos, un tercio de los consejeros, que deberán acompañar a su propuesta una memoria justificativa y los documentos que consideren oportunos. El texto de la propuesta y la memoria justificativa deberán adjuntarse a la convocatoria de la reunión del Consejo de Administración que haya de deliberar sobre la misma.
- 3.2 La modificación de este Reglamento exigirá el acuerdo adoptado por dos tercios de los miembros del Consejo de Administración, y se informará a los accionistas en la siguiente Junta General ordinaria.

### **Artículo 4. Términos definidos**

- 4.1. Los términos utilizados en mayúsculas y que no estén expresamente definidos en el presente Reglamento tendrán el significado que se les atribuye en el acuerdo de gestión estratégica e inversión suscrito entre la Sociedad y Azora Investment Management, S.L.U. (la "**Sociedad Gestora**" o "**Gestora**") el 26 de abril de 2024 (el "**Acuerdo de Gestión**").

## **TÍTULO II. COMPOSICIÓN, ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

### **Artículo 5. Composición**

- 5.1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración.
- 5.2. El Consejo de Administración estará formado por entre seis (6) y siete (7) miembros, en los siguientes términos:
- (a) dos (2) consejeros tendrán la condición de independientes, es decir, personas que, en atención a sus condiciones personales y profesionales, puedan desempeñar sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la Sociedad o su Grupo, sus accionistas significativos o sus directivos, o por relaciones con la Sociedad Gestora, todo ello, considerando la noción de consejero independiente prevista en la Ley de Sociedades de Capital y en el resto de la normativa aplicable o alternativamente la condición de consejeros externos (los "**Consejeros Independientes o Externos**"). A instancia de la Sociedad Gestora, cuando ésta lo estime conveniente para el adecuado funcionamiento del Consejo de Administración y de sus comisiones, el número de Consejeros Independientes o Externos podrá ser ampliado a tres (3);
  - (b) dos (2) consejeros serán nombrados a propuesta de la Sociedad Gestora; y
  - (c) dos (2) consejeros serán nombrados a propuesta de Banca March, S.A. ("**Banca March**").
- 5.3. La Sociedad Gestora y Banca March podrán proponer, en cualquier momento, la sustitución de los consejeros que hubiesen propuesto.

### **Artículo 6. Mayorías**

- 6.1. Los acuerdos en el seno del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, salvo que se disponga de otra manera en este Reglamento o imperativamente en la normativa aplicable.

## **Artículo 7. Materias Reservadas al Consejo de Administración**

7.1. Los acuerdos relativos a las siguientes materias deberán adoptarse en el seno del Consejo de Administración (las "**Materias Reservadas al Consejo de Administración**"):

- (a) Inversión en Activos No Principales;
- (b) Cualquier inversión fuera de la Zona Geográfica Principal;
- (c) Inversiones fuera de la Localización Principal cuando se haya excedido el diez por ciento (10%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a inversiones fuera de la Localización Principal;
- (d) Adquisiciones de Activos individuales, o las adquisiciones o enajenaciones de cartera de Activos, que excedan el veinte por ciento (20%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión;
- (e) Adquisiciones de Activos Principales Destinados a Desarrollo cuando se haya excedido el treinta y tres por ciento (33%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a este tipo de activos;
- (f) Coinversión con Terceros;
- (g) Contratos de financiación que resulten en que la Ratio LTV a largo plazo de la Sociedad supere estructuralmente el sesenta y cinco por ciento (65%);
- (h) Operaciones de cobertura o de derivados, a menos que estén relacionadas con la cobertura de la financiación;
- (i) Instar la resolución del Acuerdo de Gestión, debiendo contar este acuerdo con el voto favorable de los Consejeros Independientes o Externos, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Gestión;
- (j) Contratar los servicios de un Proveedor Tercero relacionado con el proceso para la admisión de las Acciones de la Sociedad en un Mercado; y

- (k) Aprobar las operaciones o contratos que sean informadas por el Comité de Conflictos, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Gestión, con abstención de los consejeros en situación de conflicto de intereses.

### **TÍTULO III. COMITÉS Y COMISIONES INTERNAS**

#### **Artículo 8. Comisión de Auditoría**

8.1. La Sociedad tendrá una Comisión de Auditoría que estará integrada por los siguientes miembros (la "**Comisión de Auditoría**"):

- (a) Los Consejeros Independientes o Externos ; y
- (b) Un miembro adicional nombrado por el Consejo de Administración de entre sus restantes consejeros.

8.2. La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas las siguientes funciones:

- (a) Revisión de los estados financieros de la Sociedad;
- (b) Propuesta a la Junta General de accionistas del nombramiento del auditor de cuentas de la Sociedad;
- (c) Seguimiento y control de riesgos; y
- (d) Relación con el auditor interno y el auditor externo de la Sociedad.

8.3. La Comisión de Auditoría estará dotada de autonomía para regular su funcionamiento, pudiendo aprobar su propio reglamento interno.

8.4. En cualquier caso, los acuerdos tomados por dicha Comisión se formalizarán en un acta debidamente firmada por quienes ejerzan las funciones de secretario y presidente de la Comisión de Auditoría.

#### **Artículo 9. Comité de Calidad de Servicio**

9.1. La Sociedad tendrá un comité de calidad de servicio (el "**Comité de Calidad de Servicio**") que tendrá que ser establecido dentro del Periodo de Inversión (según se define en el Acuerdo de Gestión) y estar

compuesto por los Consejeros Independientes o Externos, y al menos un (1) miembro con experiencia en el mercado de la tercera edad y un (1) miembro propuesto por la Sociedad Gestora.

- 9.2. El Comité de Calidad de Servicio tendrá las siguientes funciones:
- (a) La revisión periódica de la calidad de servicios prestados en los Activos;
  - (b) Establecer recomendaciones de mejora de los servicios prestados en los Activos basado en los informes anuales de calidad de servicios realizados por un tercero independiente, que trasladará a la Sociedad Gestora para que pueda hacer seguimiento con el operador del Activo;
  - (c) Informar periódicamente al Consejo de Administración y al Comité de Supervisión sobre la calidad de servicios evaluada;
  - (d) Hacer seguimiento de las recomendaciones establecidas en anteriores sesiones según el apartado (b) anterior, en colaboración con la Sociedad Gestora; y
  - (e) En cualesquiera situaciones extraordinarias que pudieran acontecer en relación con los servicios prestados en los activos de la Sociedad, realizar un seguimiento adecuado en la medida en que le sea posible, en atención a la información que pueda obtener la Gestora de los operadores de tales activos, pudiendo recurrir a colaboradores externos para todo ello.
- 9.3. El Comité de Calidad de Servicios estará dotado de autonomía para regular su funcionamiento, pudiendo aprobar su propio reglamento interno.
- 9.4. En cualquier caso, los acuerdos tomados por dicho Comité se formalizarán en un acta debidamente firmada por quienes ejerzan las funciones de secretario y presidente del Comité de Calidad de Servicios.

## **Artículo 10. Comité de Inversiones**

- 10.1. El comité de inversiones interno de la Sociedad Gestora actuará como

Comité de Inversiones de la Sociedad, y deberá estar compuesto por, como mínimo, cuatro (4) miembros nombrados por la Sociedad Gestora entre sus propios directivos y empleados, y sus reuniones deberán contar con asistencia de al menos tres (3) de estos (el "**Comité de Inversiones**").

- 10.2. El Comité de Inversiones tendrá capacidad para adoptar y ejecutar acuerdos de inversión y desinversión respecto de los Activos en los términos previstos en el Acuerdo de Gestión, así como el estudio, evaluación y toma de decisiones respecto de:
  - (a) Oportunidades de Inversión;
  - (b) desinversiones, ya sea de forma individual, en bloque o por el total de los Activos;
  - (c) la ejecución de contratos de arrendamiento en relación con cualquiera de los Activos;
  - (d) los acuerdos de financiación, así como cualquier modificación relevante o resolución de dichos contratos;
  - (e) cualquier prórroga del Período de Tenencia, a instancias y libre discreción de la Gestora; y
  - (f) la propuesta al Consejo de Administración de la estrategia de Venta de la Sociedad.
- 10.3. El Comité de Inversiones estará dotado de autonomía para regular su funcionamiento, pudiendo aprobar su propio reglamento interno.
- 10.4. En cualquier caso, los acuerdos de inversión y desinversión serán adoptados por mayoría simple de los miembros del Comité de Inversiones y se formalizarán en un acta debidamente firmada por quienes ejerzan las funciones de secretario y presidente del Comité de Inversiones.
- 10.5. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la Sociedad podrá optar por encomendar las funciones establecidas en esta cláusula al comité de inversiones de la Sociedad Gestora en vez de crear un Comité de Inversiones específico para la Sociedad.

## **Artículo 11. Comité de Supervisión**

11.1. La Sociedad tendrá un comité de supervisión (el "**Comité de Supervisión**") formado por los Accionistas (que no pertenezcan al Grupo de la Sociedad Gestora) que tengan una participación de al menos el cinco por ciento (5%) en el capital social de la Sociedad, y actuarán de forma colegiada. Aquellos Accionistas que, por cualquier razón, dejasen de tener dicha participación en la Sociedad dejarán de ser miembros del Comité de Supervisión.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Supervisión podrá discrecionalmente invitar a sus reuniones, con voz pero sin voto, a determinados Accionistas aunque su participación no alcance el cinco por ciento (5%) en el capital social de la Sociedad.

11.2. El Comité de Supervisión se reunirá dos (2) veces al año, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora y el propio Comité de Supervisión puedan acordar una frecuencia superior en función de la evolución de la Sociedad. El Comité de Supervisión podrá convocar a dichas reuniones a un representante de la Sociedad Gestora a los efectos de exponer la situación y evolución de la Sociedad.

11.3. Las reuniones del Comité de Supervisión serán convocadas por la Sociedad Gestora con el fin de cumplir con lo previsto en la cláusula anterior. Asimismo, cada uno de los miembros del Comité de Supervisión podrá exigir a la Sociedad Gestora la convocatoria de reuniones del Comité de Supervisión.

11.4. La convocatoria se comunicará con una antelación mínima de cinco (5) días, a través de cualquier medio que permita conocer al remitente la recepción de la misma por el destinatario. A estos efectos, se entiende admisible la convocatoria mediante correo electrónico.

11.5. La Sociedad Gestora ejercerá las funciones de secretaría del Comité de Supervisión. El desempeño de la Secretaría obliga a la asistencia a las reuniones del Comité de Supervisión, con voz pero sin voto. En particular, la Sociedad Gestora será la encargada de redactar un acta con posterioridad a cada reunión en la que queden reflejadas las deliberaciones y acuerdos del Comité de Supervisión. Este acta estará a disposición de los miembros del Comité de Supervisión.

11.6. El Comité de Supervisión adoptará sus acuerdos por mayoría de sus miembros.

11.7. El Comité de Supervisión tendrá las siguientes funciones:

- (a) Hacer seguimiento y comprobar que el Consejo de Administración o, en su caso, la Sociedad Gestora ejerzan los derechos y obligaciones que la Sociedad tenga como socio o participe en sus filiales, en caso de que existan, y que dicho ejercicio se corresponde con la Política de Inversión de la Sociedad;
- (b) Trimestralmente, recibir información facilitada por la Sociedad Gestora sobre el desarrollo de actividades de la Sociedad. Dicha información será facilitada en cumplimiento de la normativa de transparencia y abuso de mercado aplicable en cada momento a la Sociedad;
- (c) Revisar la información financiera y contable que le remita la Sociedad Gestora sobre la situación de la Sociedad;
- (d) Revisar el cumplimiento de la Política de Inversión de la Sociedad por parte de la Sociedad Gestora, seguimiento del estado de la cartera inmobiliaria y los activos inherentes y desinversiones de la Sociedad, en su caso. Ello incluye entre otros aspectos el cumplimiento por la Sociedad Gestora de la Política de Inversión de la Sociedad en cuanto a las inversiones y desinversiones, supervisando las premisas sobre las que se están adoptando las decisiones de inversión y realizar cuantas recomendaciones no vinculantes estime procedentes a la Sociedad Gestora en relación con la Política de Inversión de la Sociedad; la supervisión de que las inversiones y desinversiones se llevan a cabo conforme a la Política de Inversión de la Sociedad y en línea con el marco general de inversión; dar su opinión no vinculante a la Gestora sobre las inversiones y desinversiones realizadas; y
- (e) Asesorar a la Sociedad Gestora en aquellos asuntos que considere relevantes.

## **Artículo 12. Comité de Conflictos**

12.1. La Sociedad tendrá un comité de conflictos (el "**Comité de Conflictos**")

compuesto por los siguientes miembros: los Consejeros Independientes o Externos, un (1) miembro nombrado a propuesta de Banca March, y un (1) miembro nombrado a propuesta de la Sociedad Gestora.

- 12.2. El Comité de Conflictos quedará válidamente constituido cuando asistan presentes o representados al menos dos (2) Consejeros Independientes o Externos, y adoptará sus acuerdos por mayoría de sus miembros que no se encuentren en una situación de conflicto de intereses con el voto favorable de al menos dos (2) de sus miembros no conflictuados, siendo uno de ellos el consejero nombrado a propuesta de Banca March. No obstante, no resultará preceptivo el voto favorable del consejero nombrado a propuesta de Banca March cuando esté conflictuado.
- 12.3. Además de otras funciones previstas en el Acuerdo de Gestión, el Comité de Conflictos estudiará y evaluará:
  - (a) Oportunidades de adquisición de un activo a otra sociedad gestionada por la Sociedad Gestora o una sociedad del Grupo de la Sociedad Gestora;
  - (b) Oportunidades de transmisión de un activo a otra sociedad gestionada por la Sociedad Gestora o una sociedad del Grupo de la Sociedad Gestora;
  - (c) Oportunidades presentadas por la Sociedad Gestora relacionadas con un arrendamiento a una sociedad del Grupo de la Sociedad Gestora;
  - (d) La contratación de una sociedad del Grupo de la Sociedad Gestora para la prestación de cualquier servicio a la Sociedad o sus Filiales;  
y
  - (e) Cualesquiera otras situaciones de conflicto de intereses que afecten a la Sociedad.
- 12.4. El Comité de Conflictos estará dotado de autonomía para regular su funcionamiento, pudiendo aprobar su propio reglamento interno.
- 12.5. En cualquier caso, los acuerdos tomados por dicho Comité se formalizarán en un acta debidamente firmada por quienes ejerzan las funciones de secretario y presidente del Comité de Conflictos.

\* \* \*