

**ESTATUTOS SOCIALES DE  
GREYMI, SOCIMI, S.A.**

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	4
ARTÍCULO 1.	DENOMINACIÓN Y RÉGIMEN .....	4
ARTÍCULO 2.	OBJETO SOCIAL .....	4
ARTÍCULO 3.	DURACIÓN DE LA SOCIEDAD Y COMIENZO DE LAS OPERACIONES .....	5
ARTÍCULO 4.	DOMICILIO, SUCURSALES Y PÁGINA WEB CORPORATIVA .....	5
TÍTULO II	DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES .....	5
ARTÍCULO 5.	CAPITAL SOCIAL .....	5
ARTÍCULO 6.	REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES.....	65
ARTÍCULO 7.	TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES .....	6
ARTÍCULO 8.	COPROPIEDAD, USUFRUCTO, PRENDA Y EMBARGO DE ACCIONES .....	76
TÍTULO III	DE LOS ÓRGANOS SOCIALES .....	76
ARTÍCULO 9.	ÓRGANOS SOCIALES .....	7
ARTÍCULO 10.	LIBRO DE ACTAS.....	7
SECCIÓN 1ª DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .....		7
ARTÍCULO 11.	JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS. MAYORÍAS.....	7
ARTÍCULO 12.	CLASES DE JUNTAS GENERALES .....	98
ARTÍCULO 13.	RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA GENERAL .....	9
ARTÍCULO 14.	COMPETENCIA Y ANUNCIO DE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL	9
ARTÍCULO 15.	FORMA Y CONTENIDO DE LA CONVOCATORIA.....	109
ARTÍCULO 16.	CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL .....	114
ARTÍCULO 17.	DERECHO DE ASISTENCIA, LEGITIMACIÓN Y REPRESENTACIÓN.....	11
ARTÍCULO 18.	LUGAR, TIEMPO Y MODO DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL.....	12
ARTÍCULO 19.	PRESIDENCIA Y ACTA DE LA JUNTA GENERAL.....	13
ARTÍCULO 20.	MODO DE DELIBERAR DE LA JUNTA GENERAL.....	13
ARTÍCULO 21.	VOTO A DISTANCIA .....	14
SECCIÓN 2ª DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN .....		15
ARTÍCULO 22.	ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD .....	15
ARTÍCULO 23.	FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....	15
ARTÍCULO 24.	MAYORÍAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....	17
ARTÍCULO 25.	DURACIÓN .....	19
ARTÍCULO 26.	REPRESENTACIÓN .....	2019
ARTÍCULO 27.	RETRIBUCIÓN.....	20
ARTÍCULO 28.	PROHIBICIÓN DE COMPETENCIA.....	20
TÍTULO IV	DEL EJERCICIO SOCIAL .....	20
ARTÍCULO 29.	EJERCICIO SOCIAL.....	20
ARTÍCULO 30.	CUENTAS ANUALES Y APLICACIÓN DE RESULTADO .....	20

ARTÍCULO 31. VERIFICACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....	21
ARTÍCULO 32. APLICACIÓN DEL RESULTADO .....	21
TÍTULO V        DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN .....	24
ARTÍCULO 33. DISOLUCIÓN .....	24
ARTÍCULO 34. LIQUIDADORES.....	24
ARTÍCULO 35. INVENTARIO Y BALANCE FINAL.....	25
ARTÍCULO 36. BALANCE FINAL .....	25
ARTÍCULO 37. ESCRITURA PÚBLICA DE EXTINCIÓN .....	25
TÍTULO VI        OTRAS DISPOSICIONES .....	25
ARTÍCULO 38. PRESTACIONES ACCESORIAS.....	25
ARTÍCULO 39. EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN .....	27
ARTÍCULO 40. FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS .....	28

## **ESTATUTOS DE GREYMI, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA**

### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Denominación y Régimen**

La Sociedad se denominará GREYMI, SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) y se regirá por los presentes estatutos y, supletoriamente, por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**” o “**LSC**”), las previsiones de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”) y de cualquier otra normativa que pueda resultar de aplicación atendiendo al régimen fiscal de la Sociedad en cada momento.

#### **Artículo 2. Objeto social**

1. El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades en territorio nacional o extranjero:
  - a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
  - b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
  - c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
  - d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

### **Artículo 3. Duración de la Sociedad y comienzo de las operaciones**

La Sociedad tendrá una duración de cinco años, a contar a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad. No obstante, la duración de la Sociedad podrá prorrogarse por acuerdo de la Junta General, por periodos anuales sucesivos y hasta un máximo de dos años adicionales.

La Sociedad dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

### **Artículo 4. Domicilio, sucursales y página web corporativa**

1. El domicilio social de la Sociedad queda fijado en la calle de María de Molina, 39, Planta 10, (28006 – Madrid).
2. El Órgano de Administración de la Sociedad podrá trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, sucursales, agencias, representaciones o delegaciones, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.
3. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes estatutos sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.
4. La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Órgano de Administración.

## **TÍTULO II DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES**

### **Artículo 5. Capital social**

El capital social asciende al importe de SEIS MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS y se encuentra dividido en 6.218.750 acciones nominativas, de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones. 500.000 € y se encuentra dividido en 500.000 acciones nominativas, de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 500.000, ambas

~~inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones.~~

## **Artículo 6. Representación de las acciones**

1. Las acciones tienen el carácter de nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el registro contable del correspondiente depositario central de valores de conformidad con la normativa reguladora aplicable.
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 aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
4. En ~~la hipótesis de~~ **el supuesto de** que la persona que aparezca legitimada 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 sus clientes o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

## **Artículo 7. Transmisión de las acciones**

1. Las acciones son indivisibles.
2. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.
3. No obstante lo anterior, la persona que, siendo o no accionista de la Sociedad, quiera adquirir -directa o indirectamente- un número de acciones que, sumadas a aquellas que en su caso ya ostente, determinen una participación accionarial, directa o indirecta, superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

4. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial, directa o indirecta, superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

#### **Artículo 8. Copropiedad, usufructo, prenda y embargo de acciones**

1. La copropiedad, el usufructo, la prenda y el embargo de acciones se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.

### **TÍTULO III DE LOS ÓRGANOS SOCIALES**

#### **Artículo 9. Órganos sociales**

La Sociedad estará regida por la junta general de accionistas (la “**Junta General**”) y administrada y representada por el órgano de administración designado por ella (el “**Órgano de Administración**”).

#### **Artículo 10. Libro de Actas**

La Sociedad llevará un libro o libros de actas, en los casos y en los términos establecidos en la Ley y en la normativa aplicable.

### **SECCIÓN 1ª DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

#### **Artículo 11. Junta General de accionistas. Mayorías**

1. La voluntad de los accionistas expresada por las mayorías establecidas en el presente artículo regirá la vida de la Sociedad. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los ausentes, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General en relación con los asuntos propios de su competencia, sin perjuicio del ejercicio del derecho de separación del accionista cuando legalmente proceda y de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.
2. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable y en los estatutos sociales.
3. Con carácter general y salvo disposición legal o estatutaria en contrario, en cuyo caso resultarán de aplicación las mayorías establecidas en dicha disposición legal o estatutaria, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

4. Para la válida adopción de acuerdos sobre las siguientes materias (las “**Materias Reservadas de Junta General**”) será necesario contar con una mayoría reforzada, requiriéndose el voto favorable de, al menos, el 60% del capital social presente o debidamente representado en la Junta General, ello salvo en aquellos supuestos en que la Ley de Sociedades de Capital disponga (i) de una mayorías superiores, o (ii) no permita establecer una mayorías superiores a las previstas en la Ley de Sociedades de Capital, en cuyo caso serán de aplicación las mayorías previstas al efecto en la Ley de Sociedades de Capital:
- a) el aumento del capital social de la Sociedad, excepto en aquellos supuestos en los que la ampliación resulte con carácter obligatorio en virtud de la legislación mercantil y societaria vigente;
  - b) cualquier sustitución o modificación del objeto social o de la naturaleza del negocio desarrollado por la Sociedad;
  - c) la modificación de los Estatutos Sociales en lo que respecta a los quórum establecidos para la celebración de la Junta General y las mayorías requeridas para la adopción de acuerdos por la Junta General;
  - d) la aprobación de operaciones societarias consideradas estructurales, tales como fusiones, escisiones, aportaciones de rama de actividad, cesión global de activo y pasivo;
  - e) el establecimiento, modificación o supresión del régimen de transmisión de las acciones de la Sociedad;
  - f) los actos de disposición de activos que constituyan “activos esenciales” conforme a lo dispuesto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital; y
  - g) la emisión de obligaciones o de cualesquiera valores, opciones o derechos, incluidos instrumentos convertibles, que, directa o indirectamente, puedan dar derecho a la asunción o adquisición de una participación en el capital social;
  - h) el otorgamiento o aprobación por parte de la Sociedad de opciones o planes de cualquier naturaleza para la asunción o adquisición de acciones de la Sociedad, o de derechos u otros instrumentos que den derecho a la asunción o adquisición de acciones de la Sociedad o a los derechos económicos asociados a las mismas;
  - i) la adquisición de acciones en autocartera, así como negocios sobre las propias acciones;
  - j) la celebración, modificación o resolución de cualquier operación, contrato, pacto o acuerdo con cualesquiera de los socios, los administradores o cargos ejecutivos de la Sociedad o cualesquiera personas vinculadas a éstos en el sentido previsto en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital;
  - k) el nombramiento, renovación o cese del auditor de la Sociedad;



- l) el reparto de dividendos, prima de emisión o distribución de reservas disponibles y distribuibles;
- m) la limitación, exclusión o supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de cualquier socio de la Sociedad en aumentos de capital;
- n) la modificación de la forma adoptada por el órgano de administración o la fijación del número de miembros del consejo de administración en su caso designado;
- o) la fijación de la remuneración de los administradores de la Sociedad;
- p) la aprobación o adopción de cualquier acuerdo, pacto o convenio para llevar a cabo cualquiera de los asuntos referidos en los apartados anteriores.

## **Artículo 12. Clases de Juntas Generales**

1. Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General ordinaria se reunirá dentro del primer semestre de cada ejercicio social para censurar la gestión social, aprobar las cuentas anuales y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.
3. Toda Junta General que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

## **Artículo 13. Régimen de funcionamiento de la Junta General**

La Junta General decidirá sobre los asuntos propios de su competencia siguiendo el procedimiento previsto en la Ley y en los estatutos.

## **Artículo 14. Competencia y anuncio de la convocatoria de la Junta General**

1. Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración de la Sociedad.
2. El Órgano de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. El anuncio hará constar necesariamente la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria de la Junta General por el Letrado de Administración de Justicia o el Registrador Mercantil del domicilio social, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.
4. Asimismo, disuelta la Sociedad, la convocatoria de la Junta General corresponderá al órgano de liquidación.

#### **Artículo 15. Forma y contenido de la convocatoria**

1. La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.
2. La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y con el contenido mínimo previsto por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca un plazo diferente.
3. El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y demás cuestiones que deban ser incluidas en ese anuncio conforme a lo dispuesto en la Ley. También podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. En el supuesto de que la Junta General vaya a celebrarse en remoto y simultáneamente con asistencia física o por vía exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, el anuncio de convocatoria incluirá las menciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital.
4. Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha de la reunión.
5. Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria y las citadas propuestas de acuerdo fundamentadas en los términos previstos por la Ley.
6. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta General por razón de los asuntos a tratar, o de otras circunstancias.
7. La Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria para tratar cualquier asunto siempre que esté presente o

representado todo el capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General y el orden del día de la misma. La Junta General universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

#### **Artículo 16. Constitución de la Junta General**

1. La Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera o en segunda convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean el porcentaje de capital con derecho de voto establecido por la Ley.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida como Junta General universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General y el orden del día.

#### **Artículo 17. Derecho de asistencia, legitimación y representación**

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 que tengan inscritas la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta General.
2. En caso de que la Junta General fuera a celebrarse por vía exclusivamente telemática o de forma telemática y remota simultáneamente, el Órgano de Administración habilitará los medios necesarios para garantizar debidamente la identidad de cada asistente. Asimismo, en el supuesto de que la Junta General fuera a celebrarse por vía exclusivamente telemática, el Órgano de Administración garantizará que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante medios de comunicación a distancia apropiados, como audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la Junta General, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados. Para ello, el Órgano de Administración informará de los concretos medios telemáticos que los accionistas pueden utilizar y se describirán en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General. En particular, y salvo que la normativa vigente establezca imperativamente lo contrario, el Órgano de Administración podrá determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta General.
3. Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.
4. No será válida ni eficaz la representación conferida a quien no pueda ostentarla con arreglo a la Ley.

5. La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.
6. Cuando la representación se confiera mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:
  - (a) mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada, u otro medio escrito que, a juicio del Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa; o
  - (b) mediante correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.
7. Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23.59 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Órgano de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Asimismo, el Órgano de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores referidas a la representación otorgada a través de medios de comunicación a distancia.
8. La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.
9. El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

#### **Artículo 18. Lugar, tiempo y modo de celebración de la Junta General**

1. La Junta General se celebrará en cualquier lugar del término municipal de Madrid, sin perjuicio del lugar en el que se ubique el domicilio social de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta General exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el presidente de la Junta General.

2. La Junta General se celebrará el día señalado en primera o segunda convocatoria. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, si la Junta General adopta los acuerdos por correspondencia o por cualquier otro medio de comunicación a distancia, incluyendo medios telemáticos, se considerarán adoptados en el lugar del domicilio social o, en su caso, en aquel otro lugar indicado en la convocatoria para la celebración de la Junta General, en la fecha de recepción del último de los votos emitidos.
3. La Junta General de accionistas podrá celebrarse: (i) presencialmente, esto es, con asistencia física de los accionistas y sus representantes (ii) en remoto y simultáneamente con asistencia física; o (iii) por vía exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes.
4. Los accionistas que emitan su voto de forma remota serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate.

#### **Artículo 19. Presidencia y acta de la Junta General**

1. Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Órgano de Administración y en su defecto los designados, al comienzo de la sesión, por los accionistas concurrentes.
2. Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.
3. Las deliberaciones las dirigirá el Presidente; cada punto del orden del día será objeto de votación por separado. Además, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y en todo caso, los que establezca la Ley.
4. Los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta General al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.
5. El Órgano de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

#### **Artículo 20. Modo de deliberar de la Junta General**

1. Una vez confeccionada la lista de asistentes, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta General y determinará si esta puede entrar en la

consideración de todos los asuntos comprendidos en el orden del día o, en otro caso, los asuntos sobre los que la Junta General podrá deliberar y resolver.

2. El Presidente someterá a deliberación los asuntos comprendidos en el orden del día conforme figuren en este y dirigirá los debates con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada. A tal efecto gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión e incluso a acordar la interrupción momentánea de la sesión.
3. Toda persona con derecho de asistencia podrá intervenir en la deliberación, al menos una vez, en relación con cada uno de los puntos del orden del día, si bien el Presidente de la Junta General podrá establecer el orden de las intervenciones y limitar en cualquier momento su duración máxima.
4. Durante la celebración de la Junta General los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. El Órgano de Administración estará obligado a facilitarla en la forma y los plazos legalmente previstos.
5. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación.
6. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, los acuerdos pueden adoptarse por la Junta General por correspondencia o por cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad de los sujetos que votan y la integridad del sentido de su voto, así como cualesquiera otros requisitos se establezcan en la normativa vigente aplicable.

#### **Artículo 21. Voto a distancia**

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante:
  - (a) entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto debidamente firmada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o
  - (b) correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) y en la que figurará la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto y de seguridad de las comunicaciones electrónicas.

2. Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los citados medios habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23.59 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Órgano de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.
3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de 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 voto emitido a distancia a que se refiere este artículo quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido.
5. El Órgano de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las instrucciones, reglas, medios y procedimientos para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, con adecuación al estado de la técnica y ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a lo previsto en estos estatutos. Las reglas de desarrollo que adopte el Órgano de Administración al amparo de lo aquí previsto se publicarán, en su caso, en la página web de la Sociedad.
6. Asimismo, el Órgano de Administración, para evitar posibles duplicidades, podrá adoptar las medidas precisas para asegurar que quien ha emitido el voto a distancia o delegado la representación está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en estos estatutos.
7. Una vez sometido un asunto a votación y realizado el escrutinio de los votos, el Presidente proclamará el resultado, declarando, en su caso, válidamente adoptado el acuerdo.

## **SECCIÓN 2ª DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

### **Artículo 22. Administración y representación de la Sociedad**

El Órgano de Administración por el cual estará administrada y representada la Sociedad será un Consejo de Administración (el “**Consejo de Administración**”) integrado por cuatro (4) miembros.

Corresponderá a la Junta General de accionistas el nombramiento de los consejeros, sin perjuicio del derecho de representación proporcional previsto en el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **Artículo 23. Funcionamiento del Consejo de Administración**

1. Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

2. No podrán ser consejeros los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.
3. Tampoco podrán ser consejeros los funcionarios al servicio de la Administración Pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la Sociedad, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.
4. Todos ellos tendrán todas las facultades y prerrogativas, así como los derechos y obligaciones, que las Leyes y estos estatutos le señalan.
5. Las reuniones del Consejo de Administración tendrán lugar en el domicilio social o en cualquier otro lugar que determine el Presidente.
6. El Consejo de Administración se reunirá, a instancia del Presidente o del que haga sus veces, cuando lo requiera el interés social o lo soliciten dos (2) de sus miembros o, excepcionalmente, cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones, en cuyo caso deberá convocarlo para ser celebrado dentro de los quince días siguientes a la petición; si el Presidente, sin causa justificada, no hubiera acordado en el plazo de un mes la convocatoria solicitada, el Consejo de Administración podrá ser convocado por el consejero que previamente haya solicitado la reunión, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social.
7. La convocatoria se hará por escrito individual (carta, telegrama o email) a todos los consejeros y remitido al domicilio a tal fin designado por cada uno de ellos o, a falta de determinación especial, al registral. Entre la remisión de la última comunicación y la fecha prevista para la celebración del Consejo de Administración deberá existir un plazo de, al menos, siete (7) días naturales. En caso de urgencia, el plazo de convocatoria será de tres (3) días naturales. Será válida la reunión del Consejo de Administración sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.
8. Todo consejero podrá hacerse representar por otro consejero. La representación se conferirá por escrito, mediante carta dirigida al Presidente.
9. El Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido cuando concurran a la reunión la mitad más uno de sus componentes, pudiendo cualquier consejero conferir su representación a otro consejero. Las deliberaciones se efectuarán por puntos separados y serán moderadas por el Presidente.
10. El Consejo de Administración podrá elegir a (i) su propio Presidente y a un Vicepresidente, (ii) su Secretario y, en su caso, Vicesecretario, que podrán no ser consejeros, y (iii) uno o varios Consejeros-Directores Generales de entre los miembros del Consejo de Administración, con los requisitos legales.



11. La votación por escrito y sin sesión será igualmente válida siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento.
12. Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se harán constar en acta que será firmada por el Presidente y el Secretario o por quienes los hubieren sustituido. Las certificaciones de los acuerdos serán expedidas por las personas designadas en el artículo 109 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, su formalización en documento público deberá ser realizada por las personas a que hace referencia el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil y además por cualquier componente del Consejo de Administración, con cargo vigente e inscrito, sin necesidad de delegación expresa.

El Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, 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 cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la presida.

13. El Presidente y el Vicepresidente del Consejo de Administración, así como cualquiera de los consejeros nombrados, podrán invitar a participar en las sesiones del mismo a los integrantes del equipo directivo de la Sociedad o a cualquier otra persona que consideren conveniente. Dichos invitados estarán obligados a mantener estrictamente confidencial el contenido de lo tratado en las sesiones del Consejo de Administración.
14. El Consejo de Administración, si lo estima necesario o conveniente, podrá desarrollar y completar la regulación legal y estatutaria relativa a su funcionamiento mediante la aprobación de un Reglamento del Consejo de Administración. En tal caso, el Consejo de Administración informará a la Junta General de la aprobación del referido Reglamento.

#### **Artículo 24. Mayorías del Consejo de Administración**

1. Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías:
  - (a) Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, a excepción de aquellos supuestos en que la Ley de Sociedades de Capital exija una mayoría superior, en cuyo caso será de aplicación la mayoría prevista en la Ley de Sociedades de Capital. En caso de empate el acuerdo se tendrá por no tomado y se deberá volver a convocar el consejo con objeto de volver a votar sobre los asuntos discutidos y no aprobados.
  - (b) No obstante lo anterior, los acuerdos que se detallan a continuación deberán adoptarse por el voto afirmativo de al menos 3 consejeros del Consejo de Administración:

- (i) la propuesta de acuerdos a la Junta General de accionistas sobre la solicitud de admisión a cotización, o en su caso la exclusión de cotización, de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación;
- (ii) la aprobación y modificación del plan de negocio y/o del presupuesto anual de la Sociedad, así como la adopción de acuerdos que pudieran contravenir lo dispuesto en dichos documentos;
- (iii) la adquisición de activos y desinversiones conforme a las propuestas que presente en cada momento el gestor del negocio de la Sociedad;
- (iv) la modificación o resolución (siempre que no medie una causa de resolución automática) de cualquier contrato de gestión o de prestación de servicios que celebre la Sociedad, en el bien entendido de que no será posible una modificación o resolución unilateral de dichos contratos, sino que en cualquier caso, será necesario contar con el acuerdo firme y por escrito de las contrapartes de dichos contratos para proceder a su modificación o resolución;
- (v) la adquisición o suscripción de acciones o participaciones de sociedades y la venta, enajenación o disposición de acciones o participaciones en sociedades;
- (vi) la apertura o cierre sucursales y/o establecimientos permanentes;
- (vii) cualquier acuerdo de alianza estratégica, o para la constitución de una *joint venture* o empresa conjunta, o para la adquisición por la Sociedad de cualquier proporción del capital social emitido o de los activos y compromisos de otra sociedad;
- (viii) el sentido del voto de la Sociedad en la adopción de acuerdos en las juntas generales de las sociedades participadas, directa o indirectamente, por la Sociedad;
- (ix) las instrucciones a impartir por la Sociedad en cuanto al sentido de voto de los representantes designados por ésta en los órganos de administración de las sociedades participadas, directa o indirectamente, por la Sociedad.
- (x) la venta o disposición total o parcial de cualesquiera activos de la Sociedad, siempre y cuando no representen un activo esencial para la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital y no se encuentre contemplada en el presupuesto anual de la Sociedad;
- (xi) la suscripción de cualquier financiación por parte de la Sociedad en calidad de prestamista o acreedora cuando exceda de un importe de 1.000.000 €;
- (xii) la suscripción de cualquier financiación por parte de la Sociedad en calidad de prestataria o deudora cuando exceda de un importe de 1.000.000 €;
- (xiii) la celebración, modificación o resolución de cualquier operación, contrato, pacto o acuerdo con cualesquiera de los accionistas, los administradores o cargos ejecutivos de la Sociedad o cualesquiera personas vinculadas a éstos en el sentido previsto en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital;
- (xiv) la constitución de hipotecas, cargas o gravámenes de cualquier naturaleza sobre cualquier clase de activo no esencial de la Sociedad, siempre y cuando la

obligación garantizada sea superior al importe de 1.000.000 €, cuando ello sea competencia del Órgano de Administración de la Sociedad;

- (xv) el otorgamiento, formalización o aceptación de cualquier clase de garantía a los efectos de garantizar obligaciones de terceros, o la modificación o resolución de tales garantías, por importe superior a 1.000.000 €;
- (xvi) la aprobación o modificación de los términos contractuales de los consejeros delegados y del personal de alta dirección de la Sociedad, incluyendo su retribución;
- (xvii) la política de retribución del personal laboral de la Sociedad;
- (xviii) la contratación y despidos o ceses del personal laboral o en régimen de prestación de servicios, cuando su remuneración anual exceda de la cantidad de 200.000 €;
- (xix) la suscripción, modificación o cancelación de cualquier contrato de arrendamiento del que sea parte la Sociedad;
- (xx) la suscripción, modificación o cancelación de cualquier contrato del que sea parte la Sociedad cuando supere el importe de 500.000 €;
- (xxi) el otorgamiento o asignación de opciones o derechos de cualquier naturaleza para la asunción, asignación o adquisición de participaciones sociales de la Sociedad, o de derechos u otros instrumentos que den derecho a la asunción o adquisición de acciones de la Sociedad o a derechos económicos asociados a las mismas tales como *phantom shares*;
- (xxii) la aprobación de gastos de capital (Capex) en un importe que exceda de la cantidad de 1.000.000 €;
- (xxiii) la adopción de acuerdos para declarar a la Sociedad en concurso, así como cualquier acuerdo tendente a la reorganización global de las deudas de la Sociedad, en el supuesto de que la sociedad no cumpla con los requisitos exigidos por la ley concursal para solicitar la declaración de concurso voluntario; y
- (xxiv) la aprobación o adopción de cualquier acuerdo, pacto o convenio para llevar a cabo cualquiera de los asuntos referidos en los apartados anteriores.

## **Artículo 25. Duración**

1. Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de seis (6) años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
2. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

3. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

#### **Artículo 26. Representación**

1. Al Órgano de Administración designado por la Junta General corresponde el poder de representación de la Sociedad, con el ámbito necesario establecido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital, sin más limitaciones que las establecidas de la actuación de forma colegiada.
2. Podrá el Órgano de Administración otorgar y revocar poderes generales o especiales con las facultades que detalle, incluida la de sustituir o subapoderar total o parcialmente conforme a la Ley. En ningún caso podrán ser objeto de delegación las facultades que la Ley no autoriza a delegar.

#### **Artículo 27. Retribución**

1. El cargo de administrador no será retribuido.
2. La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.

#### **Artículo 28. Prohibición de competencia**

Los administradores no podrán dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, salvo autorización expresa de la Junta General.

### **TÍTULO IV DEL EJERCICIO SOCIAL**

#### **Artículo 29. Ejercicio social**

El ejercicio social de la Sociedad comenzará el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año.

#### **Artículo 30. Cuentas anuales y aplicación de resultado**

1. En el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre de cada ejercicio social, el Órgano de Administración deberá formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados.
2. A partir de la convocatoria de la Junta General a celebrar dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio social y a cuya aprobación deben ser sometidos, cualquier accionista podrá obtener gratuitamente de la Sociedad estos documentos y el informe de los administradores en su caso; en la convocatoria de la Junta General se recordará este

derecho. También podrán los accionistas que representen al menos el 5% del capital social, examinar la contabilidad en el domicilio social en unión de experto contable.

3. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento.
4. Si la Junta General acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago, pudiendo también encomendar esta determinación al Órgano de Administración. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
5. La Junta General o el Órgano de Administración podrán acordar, en los términos legalmente previstos, la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio cuyas cuentas han de someterse a aprobación.

#### **Artículo 31. Verificación de las cuentas anuales**

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser revisados, en su caso, por auditores de cuentas en los casos y términos previstos por la Ley y la normativa aplicable.

#### **Artículo 32. Aplicación del resultado**

1. La Junta General resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta General acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:
  - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades que tengan por objeto social el que se refiere en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”).
  - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en entidades que tengan por objeto social el que se refiere en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

~~El resto de estos beneficios deberán~~ ~~La parte de dichos beneficios que no sea objeto de distribución deberá~~ reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de

SOCIMIs, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitido.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un año.

2. Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

3. Reglas especiales para la distribución de dividendos:

(a) Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de la Sociedad, en el día o fecha que determine la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración, que haya acordado la distribución

(b) Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración hayan convenido su distribución.

(c) Indemnización. En el supuesto de que la Sociedad hubiera optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o un régimen similar, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, los accionistas que hubieran ocasionado el devengo de tal gravamen tendrán la obligación de indemnizar a la Sociedad por el perjuicio causado, todo ello conforme a lo previsto en los apartados siguientes.

El importe de la indemnización para cada accionista que hubiera causado el perjuicio será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que pudiese gravar el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Órgano de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios miembros del Órgano de Administración, así como a favor de terceros independientes. Salvo acuerdo en contrario del Órgano de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19

Indemnización (“I”): 19

Base imponible del IS por la indemnización (“Bli”): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): 0

Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19

Indemnización (“I”):  $19 + (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización (“Bli”): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”):  $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

- (d) Obligado a indemnizar. Se considerará obligado a indemnizar quien, por su participación y particularidades tributarias, hubiera ocasionado el perjuicio a la Sociedad conforme a lo previsto en el apartado c) del presente artículo. A estos efectos, el causante tendrá la obligación de indemnizar, y la Sociedad el derecho a reclamarle, el importe total correspondiente a la indemnización calculada conforme a lo previsto en el apartado c) del presente artículo, con independencia de que el accionista hubiera transmitido posteriormente todas o algunas de sus acciones de la Sociedad.
- (e) Derecho de compensación. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial, así como con cualesquiera otros importes que le adeude la Sociedad. No obstante, la Sociedad podrá exigir, en caso de que lo considere conveniente, las indemnizaciones previstas en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho.
- (f) Cálculo del importe del dividendo. Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Órgano de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios miembros del Órgano de Administración, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.

A los efectos de calcular el importe a satisfacer a los accionistas en concepto de dividendo, el Órgano de Administración tendrá en cuenta el importe de la indemnización que debieran a la Sociedad aquellos accionistas de conformidad con lo establecido en el apartado c) del presente artículo, todo ello a los efectos de compensar el importe de la indemnización con el dividendo que tendría derecho a percibir.

En este sentido, los dividendos que deba percibir el accionista serán compensados con cualesquiera cantidades que debiera dicho accionista a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el apartado c) del presente artículo.

- (g) Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesorio prevista en el artículo 38.3 siguiente. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 38.3 siguiente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Órgano de Administración podrá compensar o exigir en un mismo ejercicio un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado c) de este artículo. En la medida en que resulte aplicable, las reglas establecidas en el presente artículo serán también de aplicación con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).

## **TÍTULO V DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **Artículo 33. Disolución**

La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en la Ley de Sociedades de Capital.

### **Artículo 34. Liquidadores**

1. Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que, al acordar la disolución, los designe la Junta General.
2. Si el número de aquellos fuere par, salvo acuerdo de la Junta General que decida la disolución, cesará en el cargo el administrador que llevare menos tiempo en el ejercicio del cargo y, siendo varios, el de mayor edad.



3. Cancelados los asientos relativos a la Sociedad, si aparecieran bienes sociales, los liquidadores deberán adjudicar a los antiguos accionistas la cuota adicional que les corresponda, previa conversión de los bienes en dinero, cuando fuere necesario.
4. Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la Sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la Sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de esta.

#### **Artículo 35. Inventario y balance final**

Los liquidadores formularán un inventario y un balance de la Sociedad con referencia al día en que se hubiere acordado la disolución, en el plazo de tres meses a contar desde la apertura del periodo de liquidación.

#### **Artículo 36. Balance final**

Concluidas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán a la aprobación de la Junta General un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de reparto entre los accionistas del activo resultante.

La cuota de liquidación será proporcional a la participación de cada accionista en el capital social, y no podrá ser satisfecha sin el previo pago a los acreedores del importe de sus créditos o sin consignarlo en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social.

#### **Artículo 37. Escritura pública de extinción**

A la escritura pública de extinción de la Sociedad se incorporará el balance final de liquidación y la relación de los accionistas, en la que conste su identidad, y el valor de la cuota de liquidación que les hubiere correspondido a cada uno.

### **TÍTULO VI OTRAS DISPOSICIONES**

#### **Artículo 38. Prestaciones accesorias**

Los accionistas de la Sociedad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en este artículo estarán obligados al cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación.

Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Comunicación de participaciones significativas en el caso de ser admitida en un sistema multilateral de negociación dirigido y gestionado por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A.
  - a) Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título, ya sea directa o indirectamente, que

determinen que su participación total alcance, supere o descienda del **[10]**% del capital social y sucesivos múltiplos.

- b) Las comunicaciones referidas anteriormente deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a dicha comunicación de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME MTF Equity.
2. Pactos parasociales en el caso de ser admitida en un sistema multilateral de negociación dirigido y gestionado por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A.
- a) Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta todos los pactos parasociales que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecten a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.
  - b) Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o, en su caso al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME MTF Equity.
3. Información de carácter fiscal
- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquél porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este apartado 3 de información de carácter fiscal, el **“Accionista Significativo”** y la **“Participación Significativa”**), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.
  - b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá (i) comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas; y (ii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Órgano de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en el apartado a) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.
  - c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos, derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso

aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo c), el **“Titular de Derechos Económicos Significativos”**).

- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Órgano de Administración o, en su caso, al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Significativo el Titular de Derechos Económicos Significativos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Órgano de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Órgano de Administración entenderá que el dividendo tributa en sede de dicho accionista a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Sin perjuicio de lo anterior, el Órgano de Administración podrá solicitar, con cargo al accionista que incumpliera las obligaciones de información previstas en los apartados anteriores, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad por la solicitud de dicho informe se considerará, en todo caso, como indemnización a los efectos previstos en el Artículo 32.

- f) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.
- g) Cuando el titular de las acciones al que se refiere este apartado sea: (i) una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria; (ii) una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas; o (iii) una entidad en atribución de rentas (*“look through entity”*), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias recogidas en este artículo) por actos “inter vivos” o “mortis causa”.

## **Artículo 39. Exclusión de negociación**

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación, 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 correspondiente mercado.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.

#### **Artículo 40. Fuero para la resolución de conflictos**

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial de la sede del domicilio social de la Sociedad, salvo en los casos en que la normativa aplicable imponga otro fuero.