

ALMAGRO CAPITAL, SOCIMI, S.A.

ESTATUTOS SOCIALES

Artículo 1°.- Denominación.

La Sociedad se denomina INVERSA PRIME SOCIMI, S.A., y se rige por lo dispuesto en los presentes Estatutos, en la Ley de Sociedades de Capital y demás normas que le sean de aplicación en cada momento.

Artículo 2°.- Objeto social.

1. La Sociedad tiene por objeto:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2. Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

3. Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.

4. Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable.

Artículo 3°.- Duración y fecha de comienzo de operaciones.

La Sociedad se constituye con una duración indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4º.- Domicilio y página web.

4.1.- Domicilio social.- El domicilio social se fija en Madrid-28001, Calle Velázquez 41, 1ºB. El órgano de administración podrá trasladar el domicilio dentro del territorio nacional, así como establecer sucursales, agencias y delegaciones en cualquier punto del territorio nacional o del extranjero.

4.2.- Página web.- 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. La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

Artículo 5º.- Capital social. Acciones.

El capital social es de SETENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (78.352.654,00€), representado por 78.352.654 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, nominativas, de UN EURO de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.

Artículo 6º.- Representación de las acciones.

6.1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear). Se regirán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores.

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

6.3. En la hipótesis 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 7º.- Legitimación del accionista.

La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, 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 la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de los registros contables.

Artículo 8º.- Transmisión de acciones.

8.1.- Libre transmisibilidad: Las acciones (con las prestaciones accesorias previstas en el artículo 9 siguiente) y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

8.2.- Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control. La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, 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 las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial 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° Bis.- Prestaciones accesorias.

Las acciones llevan aparejadas la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación y que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado:

1.- Accionistas titulares de participaciones significativas:

Todo accionista que

- (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs (la "**Participación Significativa**"); o
- (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la Participación Significativa en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el "**Accionista Relevante**");

deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo máximo de cuatro (4) días hábiles desde que hubiera devenido titular de la Participación Significativa.

Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado una Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

Igual declaración a las indicadas en los dos párrafos precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo para la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, 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 apartado, un "**Titular de Derechos Económicos Relevantes**"), junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

- (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país

con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

- (ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

Si el obligado a informar incumpliera esta obligación el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo.

El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere este apartado (a) se entenderá: (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o en la norma que la sustituya en el futuro, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

Toda accionista que se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios ("benefit plans", tales como ERISA), deberá comunicar al Consejo de Administración:

- (i) dicha circunstancia; y
- (ii) cualquier adquisición o transmisión de acciones posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) y (ii) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) 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.

Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados anteriormente, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un "**Requerimiento de Información**") deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida

(sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita anteriormente.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, el Consejo de Administración supervisara las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen y adoptara las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los párrafos precedentes de este apartado (b), el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las "**Acciones Incumplidoras**" de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.

Artículo 9°.- Copropiedad, usufructo y prenda de acciones.

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

Dado que las acciones son indivisibles, los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas deberán designar una sola persona para el ejercicio de los correspondientes derechos y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.

Artículo 10°.- Órganos de la Sociedad.

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en la Ley y en los Estatutos Sociales, y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determina, y en cuanto lo permita la Ley.

Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al órgano de administración.

La Junta General de accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad se regirán, en todo lo no previsto en los presentes estatutos, por las disposiciones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 11°.- Junta general de accionistas.

La Junta General, previamente convocada al efecto, se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

El Consejo de Administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, así como siempre que lo exija la Ley de Sociedades de Capital expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. 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 al Consejo de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el Orden del Día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Artículo 12°.- Convocatoria de la junta general.

La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Consejo de Administración con, al menos, un mes de antelación, a la fecha prevista para la celebración de la convocatoria, salvo que por Ley o Estatutos de la Sociedad se exija para determinados supuestos un plazo distinto al mencionado, mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad o, en el caso de que no exista o no esté debidamente inscrita y publicada, mediante comunicación individual y escrita remitida a la dirección a efectos de notificaciones o a la dirección de correo electrónico de cada accionista indicada por cada uno de ellos, a través de un procedimiento que permita la acreditación fehaciente del envío del mensaje electrónico de dicha convocatoria, como pueda ser la solicitud de confirmación de lectura, o por el acuse de recibo del accionista.

El plazo de un mes a que se refiere el párrafo anterior se computará desde la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio al último de los accionistas.

En todo caso la convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, así como el Orden del Día, en el que figurarán los asuntos a tratar, así como el nombre de la persona o personas que realicen la comunicación, y, en los supuestos legalmente previstos, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes preceptivos. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar, en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria; entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General.

Artículo 13°.- Derecho de asistencia a las juntas.

Tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, por sí o representados, los accionistas que tengan inscritas sus acciones en el libro registro de acciones nominativas, con cinco (5) días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse la Junta General.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades de Capital. La representación es siempre

revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.

La asistencia a la Junta General podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a realizarse la reunión, bien a otros lugares conectado con aquél por sistemas telemáticos 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 en tiempo real. La convocatoria indicará la posibilidad de asistencia telemática, especificando la forma en que podrá efectuarse.

Igualmente, y de acuerdo con el artículo 182.bis de la Ley de Sociedades de Capital, se autoriza al órgano de administración para convocar las juntas generales de accionistas para ser celebradas sin asistencia física de los socios o sus representantes, que se entenderán celebradas en el domicilio social con independencia de dónde se halle el Presidente de la junta. En lo no previsto en este artículo, las juntas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las juntas presenciales, adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza.

La celebración de juntas exclusivamente telemáticas estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los socios y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a 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, 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. A tal fin, los administradores deberán implementar las medidas necesarias con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la sociedad, especialmente el número de sus socios. El anuncio de convocatoria informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la junta. La asistencia no podrá supeditarse en ningún caso a la realización del registro con una antelación superior a una hora antes del comienzo previsto de la reunión.

Los administradores deberán asistir a las Juntas Generales.

Artículo 14º.- Derecho de información.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la junta general.

Durante la celebración de la junta general, los accionistas de la sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito, dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos apartados anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad

perjudique a la sociedad. La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social.

Artículo 15°.- Constitución de la junta.

La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen un quórum de constitución superior.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en el artículo 28 serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate.

Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su celebración.

Artículo 16°.- Junta general universal.

La Junta General de accionistas se entenderá en todo caso convocada y quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

Artículo 17°.- Lugar de celebración de la junta general.

Las Juntas Generales de accionistas se celebrarán en la localidad donde la sociedad tenga su domicilio y en el lugar concreto, dentro de dicha localidad, que señale la convocatoria, el día señalado en esta, pudiendo prorrogarse las sesiones a propuesta del Consejo de Administración o a petición de un número de accionistas que represente la cuarta parte del capital presente en la Junta. Cualquiera que sea el número de sesiones en que se celebre la Junta se considerará única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.

Artículo 18°.- Deliberación y adopción de acuerdos

El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.

Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente.

Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.

Artículo 19°.- Actas.

El acta de la Junta General de accionistas será aprobada en cualquiera de las formas previstas por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

El Consejo 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.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.

Artículo 20°.- Consejo de administración.

La Administración de la Sociedad estará confiada a un Consejo de Administración integrado por entre tres (3) y quince (15) miembros, según determine la Junta General en cada momento.

Los administradores ejercerán su cargo por seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, pudiendo ser reelegidos una o más veces, por períodos de igual duración, y no tendrán que tener la condición de accionista.

El funcionamiento de este se ajustará a las siguientes normas:

- (i) Los Consejeros serán elegidos por la Junta General de accionistas.
- (ii) Los Consejeros elegirán un Presidente y, en su caso, un Vicepresidente, de entre ellos, así como un Secretario y, en su caso Vicesecretario, que podrán ser o no miembros del Consejo de Administración; en este último caso asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto.
- (iii) Si durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo de Administración podrá designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.
- (iv) El Consejo regulará su propio funcionamiento, y aceptará la dimisión de sus Consejeros.
- (v) El Consejo de Administración se reunirá, al menos una vez al trimestre, en los días que el mismo acuerde y siempre que lo disponga su Presidente o lo pida uno de sus componentes, en cuyo caso se convocará por aquel para reunirse dentro de los diez días siguientes a la petición. La convocatoria del Consejo de Administración se realizará por el Presidente del mismo o por quien haga sus veces o por administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.
- (vi) La convocatoria se notificará con siete (7) días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse, salvo casos de urgencia, en los cuales bastará una antelación de tres (3) días.
- (vii) Los Consejeros podrán hacerse representar en las reuniones del Consejo por otro Consejero, mediante escrito firmado por el representado y especial para cada sesión.
- (viii) El Consejo de Administración podrá ser celebrado por videoconferencia o por teleconferencia, y serán válidos los acuerdos así adoptados, siempre que ninguno de los Consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios que garanticen la buena comunicación entre los asistentes y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse

en el acta del Consejo y en la certificación que de estos acuerdos se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

- (ix) El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a las reuniones presentes o representadas la mitad más uno de sus componentes.
- (x) Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán como, regla general, mediante mayoría absoluta de los concurrentes salvo excepción legal.
- (xi) Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 20 bis.- Comisiones del Consejo de Administración

1.- Comisión de auditoría.

El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente una comisión de auditoría, cuyo régimen de funcionamiento será el que determine el Consejo de Administración mediante la aprobación del correspondiente reglamento. Sin perjuicio de las demás funciones que le sean atribuidas en su caso por el Consejo de Administración, la comisión de auditoría tendrá, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital.

La comisión de auditoría estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha comisión. El cargo de secretario de la comisión de auditoría podrá ser desempeñado por uno de los miembros de la comisión o por el secretario del consejo de administración.

La comisión de auditoría podrá contratar expertos financieros externos e independientes remunerados bajo la aprobación del Consejo de Administración y recabar cuantos informes de terceros sean necesarios o convenientes para poder acometer las facultades que le hayan sido encomendadas.

La comisión de auditoría se reunirá cuantas veces sea convocada por acuerdo de la propia comisión o de su presidente y, al menos, cuatro veces al año para revisar la información financiera periódica que la sociedad deba remitir a las autoridades bursátiles y la información que el consejo de administración deba aprobar e incluir dentro de la documentación pública anual. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la sociedad estará obligado a asistir a las reuniones de la comisión de auditoría y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga. La comisión de auditoría también podrá requerir la asistencia del auditor externo.

La comisión de auditoría quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, la mitad de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes, presentes o representados, siendo de calidad el voto de su presidente. Los miembros de la comisión podrán delegar su representación en otro de ellos. Los acuerdos de la comisión de auditoría se llevarán en un libro de actas, que será firmado, para cada una de ellas, por el presidente y el secretario.

2.- Comisión de nombramientos y retribuciones.

El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente una comisión de nombramientos y retribuciones, cuyo régimen de funcionamiento será el que determine el Consejo de Administración mediante la aprobación del correspondiente reglamento. Sin perjuicio de las demás funciones que le sean atribuidas en su caso por el Consejo de Administración, la comisión de

nombramientos y retribuciones tendrá, como mínimo, las las competencias establecidas en el artículo 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital.

La comisión de nombramientos y retribuciones estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de nombramientos y retribuciones designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha comisión. El cargo de secretario de la comisión de nombramientos y retribuciones podrá ser desempeñado por uno de los miembros de la comisión o por el secretario del consejo de administración.

La comisión de nombramientos y retribuciones recabará cuantos informes de terceros sean necesarios o convenientes para poder acometer las facultades que le hayan sido encomendadas.

La comisión de nombramientos y retribuciones se reunirá al menos dos veces al año, y a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que su presidente convoque una reunión. En todo caso, el presidente de la comisión convocará una reunión de la comisión de nombramientos y retribuciones cuando el consejo de administración o su presidente solicite la elaboración de un informe o la adopción de una propuesta.

3.- Comisión ejecutiva.

Sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de designar uno o varios consejeros delegados, el consejo de administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente una comisión ejecutiva, a la que se encomendarán todas las facultades del Consejo excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables.

La comisión ejecutiva estará formada por un mínimo de cuatro y un máximo de seis consejeros, designados por el consejo de administración. La comisión ejecutiva deberá estar en todo caso presidida por un consejero ejecutivo.

La delegación permanente de alguna facultad del consejo de administración en la comisión ejecutiva y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

El reglamento del consejo regulará la composición, el funcionamiento y las competencias de la comisión ejecutiva.

Artículo 21º.- Poder de representación.

El uso de la firma social, la gestión de los asuntos sociales y la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos de su giro y tráfico, corresponderá al Órgano de Administración designado en cada momento y tendrá las más amplias facultades de administración, gestión y disposición sobre toda clase de asuntos, derechos o bienes, incluidos los inmuebles.

Artículo 22º.- Ejercicio social.- El ejercicio social comenzará siempre el primero de Enero y terminará el treinta y uno de Diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 23º.- Retribución de los administradores.- El cargo de administrador de la Sociedad estará retribuido.

La retribución conjunta del órgano de administración en su condición de tal consistirá en una cantidad fija determinada para cada ejercicio social por la Junta General cumpliendo los requisitos legales necesarios, cantidad que permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación por la propia Junta General. En todo caso, la retribución conjunta del órgano de administración (incluyendo las cantidades percibidas por su condición de consejeros como por el desempeño de funciones ejecutivas o la pertenencia a comisiones del consejo) no podrá exceder en cada ejercicio del 0,25% del valor neto de activos al cierre del ejercicio anterior.

La distribución de la retribución entre los miembros del Consejo de Administración se llevará a cabo por acuerdo del propio Consejo de Administración, tomando en cuenta la previa propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, así como su eventual pertenencia a comisiones en el seno del Consejo.

Artículo 24°.- Cuentas anuales.

El Consejo de Administración de la Sociedad está obligado a formular, en el plazo máximo de los tres primeros meses de cada ejercicio, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado para ser sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas.

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por el Órgano de Administración designado en cada momento.

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier accionista podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como en su caso, el informe de gestión y el informe del auditor de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho.

Artículo 25°.- Auditoría de cuentas.

Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, deberán ser revisados por auditores de cuentas.

Los auditores de cuentas serán nombrados por la Junta General de accionistas antes de que finalice el ejercicio a auditar, por un período de tiempo determinado inicial, que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve, a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Junta General de accionistas en los términos previstos por la Ley una vez haya finalizado el período inicial.

Artículo 26°.- Distribución de dividendos.

La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- (i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2° de los Estatutos Sociales.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2° de los Estatutos Sociales. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, 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 transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La reserva legal no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del capital social. No se podrán establecer reservas de carácter indisponible distintas de la reserva legal.

La Junta General determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos Sociales y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegado en el Consejo de Administración.

Artículo 26º Bis.- Reglas especiales relativas al dividendo

26 Bis.1.- Indemnización. 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, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización 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, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave 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 Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo 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:

- a. 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 ("BI"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): 0 Efecto sobre la sociedad: $I - GIS_{ge} - GIS_i = 19 - 19 - 0 = 0$

- b. 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 (“GIS_{ge}”): 19

Indemnización (“I”): $19 + (191 - 0 \times 0,1,1) = 21,1119$

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

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

Efecto sobre la sociedad: $I - GIS_{ge} - GIS_i = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

26 Bis.2.- Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

26 Bis.3. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, 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 8.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias 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 éste que en su caso exista.

26 Bis.4. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

Artículo 26º Ter.- Comunicación de participaciones significativas

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

Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

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

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 26º Quáter.-Comunicación de pactos parasociales.

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 26° Quinquies.- Exclusión de negociación.

En el supuesto de que la Junta General de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.

Artículo 27.- Disolución y liquidación.

La Sociedad se disolverá únicamente por las causas establecidas en la Ley de Sociedades de Capital. Acordada la disolución, los accionistas, por acuerdo social, nombrarán liquidadores, siempre en número impar, y determinarán sus facultades.

Artículo 28°.- Sometimiento a la ley.

En todo lo no establecido expresamente en estos Estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás normas dictadas o que en adelante se dicten sobre la materia.

Artículo 29°.- Resolución de divergencias.

Todas las divergencias que surgieran entre la Sociedad y los accionistas, salvo aquellas que forzosamente tengan que plantearse ante los Tribunales por imperativo de la Ley, serán resueltas por Arbitraje de equidad, de conformidad a la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.