

## **ESTATUTOS SOCIALES MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

### **ARTÍCULO 1º. DENOMINACIÓN.**

La Sociedad se denomina MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A., que se registrará por los presentes Estatutos y en su defecto, por la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones aplicables.

### **ARTÍCULO 2º. OBJETO SOCIAL.**

La Sociedad tendrá como objeto social:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**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. Siendo el código CNAE 6420.
3. 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. 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.

### **ARTÍCULO 3º. DURACIÓN**

Su duración será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución.

### **ARTÍCULO 4º. DOMICILIO.**

La sociedad tendrá su domicilio en la calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta, 28002 Madrid. Podrá el órgano de administración de la sociedad acordar la creación, supresión o el traslado de cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, así como variar la sede social dentro del territorio nacional.

### **ARTÍCULO 5º. CAPITAL SOCIAL**

El capital social es de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (8.880.000 €), y está representado en 8.880.000 acciones ordinarias, nominativas de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 8.880.000, ambos inclusive, de la misma clase y serie. El capital social se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado.

### **ARTÍCULO 6º. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES**

Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

## **ARTÍCULO 7º. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN**

En los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, los antiguos accionistas y los titulares de las obligaciones convertibles podrán ejercitar el derecho a suscribir en la nueva emisión un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean o de las que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles de ejercitar en ese momento la facultad de conversión. Dicho derecho se podrá ejercitar en la forma prevista en la Ley y siempre dentro del plazo que a este efecto les conceda la administración de la sociedad, que no podrá ser inferior a un mes desde la publicación del anuncio de oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Este derecho es transmisible en las mismas condiciones que las acciones u obligaciones de las que se deriva. Si el aumento de capital se efectúa con cargo a reservas, se aplicará la misma regla a los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones que se emitan.

## **ARTÍCULO 8º. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.**

### **a) Libre transmisión de las acciones**

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 en el Registro Mercantil.

### **b) Transmisión en caso de cambio de control**

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación 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.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y 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 las mismas condiciones.

## **ARTÍCULO 8 BIS. COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES**

### **a) Comunicación de participaciones significativas**

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% 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 tres días hábiles siguientes a aquél 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.

b) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave 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 y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél 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.

Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable.

#### **ARTÍCULO 8 TER. EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB**

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil 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 aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación indicada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.

#### **ARTÍCULO 8 QUÁTER. PRESTACIONES ACCESORIAS**

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y 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. Accionistas titulares de participaciones significativas

a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel 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 (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 Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 bis de los presentes Estatutos.

b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia

del número de acciones adquiridas, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 bis de los presentes Estatutos.

- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) 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%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya.
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado, deberá facilitar al Secretario del Consejo 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 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 efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier concepto análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo 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 dividendo que corresponda al accionista, 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 la sujeción a gravamen y la tributación final de los dividendos que distribuya 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 titular de los derechos económicos afectado, en los términos expresados en el artículo 27 bis de estos Estatutos.

En todo caso, conforme al artículo 27 bis de los presentes Estatutos, en caso de que el pago del dividendo o concepto análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 27 bis de los presentes Estatutos.

- 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.

## 2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a) Todo accionista de la Sociedad que, como inversor, 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, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) 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 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.
- d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “**Requerimiento de Información**”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión 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 (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 personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

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

- e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8 quáter.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará 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.

## **ARTÍCULO 9º. SEDE ELECTRÓNICA**

La creación de una página web corporativa deberá acordarse por la Junta General de la sociedad. El acuerdo de creación deberá ser inscrito en el Registro Mercantil.

## **ARTÍCULO 10º. JUNTA GENERAL.**

Corresponde a los accionistas constituidos en junta general decidir por mayoría en los asuntos que sean competencia legal de ésta. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce. Es competencia de la Junta General (que podrá impartir instrucciones al órgano de administración, en los términos legales) tomar acuerdos sobre la aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la

gestión social; el nombramiento, separación y el ejercicio de la acción social de responsabilidad respecto de los administradores, liquidadores y auditores de cuentas; la modificación de los estatutos sociales; el aumento y reducción de capital; la supresión o limitación del derecho de suscripción y asunción preferente; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activos y pasivos y el traslado de domicilio al extranjero; la disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación. Igualmente, la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales en los términos legales. También será objeto de deliberación y acuerdo de la Junta General, cualquier otro asunto que determine la Ley o los estatutos.

#### **ARTÍCULO 11º. CLASES DE JUNTA GENERAL.**

Las juntas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que, previa convocatoria al efecto, debe reunirse necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, o, en su caso, los liquidadores de la sociedad, siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y en todo caso en las fechas o periodos que determinen la ley y los estatutos. En cuanto a la convocatoria de las juntas, generales o extraordinarias, a solicitud de uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, a la convocatoria judicial o a la convocatoria en casos especiales, se estará lo que disponen las normas aplicables.

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, debiendo procederse en tal caso en la forma establecida por las normas que lo regulan.

#### **ARTÍCULO 12º. CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL.**

La junta general será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley. Cuando la sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, 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. El anuncio expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, pudiendo hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, haya de reunirse la junta en segunda convocatoria, debiendo mediar entre ambas, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realizaron la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la Ley. Si la junta general, debidamente convocada, no se llegare a celebrar en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, esta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos de convocatoria para juntas que deban tratar de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido. Cuando deban ser tomados acuerdos que afecten a diversas clases de acciones, a las acciones sin voto, o sólo a una parte de las acciones

pertenecientes a la misma clase, deberán cumplirse los requisitos que las propias normas aplicables establecen al efecto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, como junta universal, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

#### **ARTÍCULO 12º BIS. JUNTAS EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICAS.**

1. Se permite la convocatoria por parte de los administradores de juntas generales para ser celebradas por vía exclusivamente telemática, esto es, sin asistencia física de los socios o sus representantes. En lo no previsto en este artículo, las juntas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las juntas presenciales.
2. La celebración de una junta exclusivamente telemática 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.
3. 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.
4. La junta exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el presidente de la junta.

#### **ARTÍCULO 13º. ASISTENCIA, LEGITIMACIÓN Y REPRESENTACIÓN.**

##### a) Legitimación

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

##### b) Representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y deberá ser con carácter especial para cada Junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación.

Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley respecto a representación familiar o con poder general.

Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

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. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la junta.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercerlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por éstos.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital en materia de solicitud pública de representación.

#### c) Asistencia

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, 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.

Las respuestas a los accionistas que ejerciten su derecho de información durante la junta y cuyo derecho no pudiera satisfacerse en dicho momento se producirán por escrito durante los siete (7) días siguientes a la finalización de la junta.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de junta general podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto.

Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.

Los administradores de la Sociedad deberán asistir a las juntas generales, asimismo podrán asistir directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

### **ARTÍCULO 14º. CONSTITUCIÓN Y QUÓRUM DE LA JUNTA GENERAL.**

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

#### **ARTÍCULO 15º. LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LAS JUNTAS. MESA DE LA JUNTA GENERAL. FORMA DE DELIBERAR Y DE ADOPTAR ACUERDOS.**

Las juntas generales se celebrarán en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio y, si en la convocatoria no figurase el lugar de su celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para ser celebrada en el domicilio social.

Actuará como Presidente el Presidente del Consejo de Administración o, en ausencia de éste, el Vicepresidente, si existiere y, en ausencia de ellos, el accionista que la propia Junta acuerde. Actuará como Secretario el Secretario del Consejo de Administración o, en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere y, en ausencia de ellos, el accionista que la propia Junta acuerde. Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

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). Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre las materias reseñadas específicamente en el párrafo segundo del artículo anterior, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la junta general deberán votarse separadamente, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, todos los asuntos que sean sustancialmente independientes entre sí; y, en todo caso, el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; en la modificación de los estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos con autonomía propia y aquellos en los que se disponga, en su caso, en los presentes estatutos.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y el derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley.

#### **ARTÍCULO 16º. ACTAS Y CERTIFICACIONES DE LAS REUNIONES DE LA JUNTA GENERAL.**

Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la junta general se documentarán en acta, con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente. La lista de asistentes a la junta se incluirá necesariamente en el acta. El acta deberá ser aprobada por la propia junta general, al final de la reunión, o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el presidente de la junta general y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración o, en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso. La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos. También podrán realizarse por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración sin necesidad de delegación expresa.

#### **ARTÍCULO 17º. SOCIO ÚNICO**

En caso de socio único este ejercerá las competencias de la junta general, en cuyo caso sus decisiones se consignarán en acta, bajo su firma o la de su representante, pudiendo ser ejecutadas y formalizadas por el propio socio o por el órgano de administración de la sociedad, cumpliéndose en todo lo demás la normativa legal aplicable a las sociedades unipersonales y los estatutos sociales en cuanto resulten compatibles con la circunstancia de socio único.

#### **ARTÍCULO 18º. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN**

La administración de la sociedad y su representación en juicio y fuera de él corresponde a un Consejo de Administración, compuesto de tres miembros como mínimo y doce como máximo.

Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio, pero no podrán ser administradores aquellas personas a quienes se lo prohíbe la Ley de Sociedades de Capital u otra normativa aplicable.

#### **ARTÍCULO 19º. DURACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR. REMUNERACIÓN.**

Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de SEIS AÑOS.

El cargo de administrador es remunerado mediante una retribución fija.

El importe máximo de remuneración anual de los administradores en su condición de tales (incluyendo a estos efectos el desempeño de funciones ejecutivas) deberá ser aprobado por la Junta General de Accionistas y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación.

Salvo que la Junta General de Accionistas determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los administradores se establecerá por decisión del Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero.

La remuneración de los consejeros deberá en todo caso guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables.

Todos los administradores tendrán derecho al reembolso por parte de la Sociedad de todos los costes y gastos razonables (incluyendo gastos de alojamiento y desplazamientos) en que incurran en el ejercicio de su cargo como administradores.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio del pago de honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta derivada de la derivada de su cargo de consejero o el desempeño de funciones ejecutivas. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

#### **ARTÍCULO 20º. NOMBRAMIENTO DE PERSONA JURÍDICA EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR.**

En caso de ser nombrado administrador una persona jurídica, será necesario que ésta designe una sola persona natural para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no designe a la persona que le sustituya. Esta designación se inscribirá en el Registro Mercantil.

#### **ARTÍCULO 21º. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

El Consejo deberá reunirse al menos una vez al trimestre. Las reuniones serán convocadas por el Presidente o el que haga sus veces. La convocatoria se cursará mediante correo electrónico, carta o telegrama dirigido a todos y cada uno de los componentes del Consejo, con al menos veinticuatro horas de antelación.

Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, 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.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro Consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

Los acuerdos se adoptarán, salvo que la Ley exija mayoría reforzada, por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente.

La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún Consejero se opone a ello.

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

#### **ARTÍCULO 22º. DESIGNACIÓN DE CARGOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. ACTAS Y CERTIFICACIONES.**

Si la Junta no los hubiese designado, el Consejo nombrará de su seno un Presidente y, si lo considera oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En la misma forma anterior nombrará a la persona que haya de desempeñar el cargo de Secretario y, si lo estima conveniente, uno o varios Vicesecretarios, que podrán no ser consejeros, los cuales asistirán a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que ostenten la calidad de consejero.

Las reuniones del Consejo se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente y será firmada por el Presidente y el Secretario o por el Vicepresidente y el Vicesecretario, en su caso. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración o, en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o Vicepresidente, en su caso. La formalización en instrumento público de los acuerdos del Consejo corresponderá a cualquiera de los miembros del propio Consejo, así como al Secretario o Vicesecretario del mismo, aunque no sean consejeros.

## **ARTÍCULO 23°. EXTENSIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.**

La representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos, dentro del cual tendrá todas las facultades lo más ampliamente entendidas.

## **ARTÍCULO 24°. COMISIÓN EJECUTIVA. CONSEJEROS-DELEGADOS. DELEGACIÓN DE FACULTADES.**

El Consejo de Administración podrá designar de su seno una o varias Comisiones Ejecutivas o uno o varios Consejeros Delegados, determinando las personas que deben ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

El Consejo de Administración, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, podrá también delegar con carácter permanente sus facultades representativas en la Comisión Ejecutiva o en uno o más consejeros, determinando, si son varios, si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado.

## **ARTÍCULO 25°. EJERCICIO SOCIAL.**

El ejercicio social comenzará 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 la firma de la escritura de constitución y terminará el treinta y uno de diciembre del mismo año.

## **ARTÍCULO 26°. BALANCE.**

El órgano de administración, dentro del plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, está obligado a 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 consolidado para, una vez revisados e informados por los auditores de cuentas, en su caso, ser presentados para su aprobación a la junta general. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por los administradores. Si faltare la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falte, con expresa indicación de la causa. El contenido y la forma de presentación de las cuentas anuales serán los establecidos y regulados por la ley. A partir de la convocatoria de la junta general, cualquier socio 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 el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. En todo caso, en lo relativo al derecho de información, se estará a lo dispuesto en la Ley. Las cuentas anuales se aprobarán por la junta general.

## **ARTÍCULO 27°. APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO.**

1. La junta general de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado obtenido 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 de accionistas 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 de SOCIMIs y otras entidades análogas.

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMIs o entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán 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, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
2. Si la junta general de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos, en la Ley de SOCIMIs y, en su caso, la normativa aplicable del Mercado Alternativo Bursátil. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.
  3. La junta general de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
  4. La junta general de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la sociedad.
  5. 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.

#### **ARTÍCULO 27° BIS. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

1. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la junta general o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
2. 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 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.

3. 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 coste derivado para la sociedad 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 incluye como Anexo 1 a estos estatutos 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.

4. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

5. 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 8 quáter.1 precedente de los presentes estatutos, 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 éste que en su caso exista.

6. 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 3 de este artículo.
7. Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).

#### **ARTÍCULO 28º. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD.**

La sociedad se disolverá de pleno derecho o por acuerdo de la junta general, adoptado en cualquier tiempo, con los requisitos establecidos en la Ley y por concurrencia de alguna de las

causas previstas en la misma. Asimismo, la sociedad podrá disolverse por mero acuerdo de la junta general adoptado con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos.

#### **ARTÍCULO 29º. LIQUIDACIÓN.**

La disolución de la sociedad abre el periodo de liquidación, ostentando la calidad de liquidador los propios administradores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe uno o varios liquidadores distintos. La liquidación de la sociedad se regirá, en todo caso, por lo previsto en la Ley, sin perjuicio de las facultades que la misma reserva a la junta general de la sociedad y que esta podrá ejercer en cualquier tiempo durante el periodo de su liquidación, cumpliendo los requisitos establecidos al efecto.

#### **ARTÍCULO 30º. SOMETIMIENTO A LA LEY.**

En lo no previsto especialmente en estos estatutos, y muy especialmente, en lo que se refiere a su ulterior modificación, serán de aplicación los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital, recogidos en el texto refundido regulado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en su redacción tras la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de dicha Ley, y cualquier otra disposición que exista o se dicte en lo sucesivo.

## Anexo 1

- 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 ("Bli"): 19

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

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

- 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 ("GISge"): 19

Indemnización ("I"):  $19 + \frac{19 \times 0,1}{(1-0,1)} = 21,1119$

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:  $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$