

ESTATUTOS REFUNDIDOS DE "LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A."

TÍTULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO SOCIAL, DOMICILIO Y DURACIÓN

1. DENOMINACIÓN SOCIAL

La Sociedad se denominará "LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A." (la "**Sociedad**") y se regirá por los presentes Estatutos y en cuanto en ellos no esté previsto, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**" o "**LSC**") y demás disposiciones legales que le sean aplicables.

2. OBJETO SOCIAL

2.1 La Sociedad tiene por objeto social (CNAE 6820):

2.1.1 La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2.1.2 La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas 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.

2.1.3 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 establecidos para las SOCIMI.

2.1.4 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.

2.2 Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2.3 La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

3. DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB

3.1 El domicilio social se fija en Pozuelo de Alarcón (Madrid), Paseo del Club Deportivo 1. El traslado del domicilio social no exigirá acuerdo de la Junta General, pudiendo ser acordado o decidido igualmente por el órgano de administración.

3.2 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.

4. DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES

La duración de la Sociedad será indefinida.

La Sociedad dará comienzo a sus operaciones el día en que sea eficaz la escisión de la que nace la Sociedad.

TÍTULO II

CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

5. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

El capital social es de CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (5.672.596,50 €), representado por 37.817.310 acciones nominativas, iguales, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente de la número 1 a la 37.817.310, ambas inclusive, de QUINCE CÉNTIMOS DE EURO (0,15 €) 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.

6. 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.

7. LEGITIMACIÓN DEL ACCIONISTA

La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión de las acciones de la Sociedad, 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.

8. COPROPIEDAD, USUFRUCTO Y PRENDA DE ACCIONES

8.1 En caso de copropiedad o cotitularidad de las acciones, los copartícipes deberán designar una sola persona que ejerza los derechos de accionista y responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de esta condición.

8.2 En el caso de usufructo de acciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 127 a 131 LSC, ambos inclusive.

8.3 En los casos de prenda de acciones, corresponderán al acreedor pignoraticio los derechos del accionista correspondientes a las acciones pignoradas desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un supuesto de incumplimiento de la obligación garantizada, siempre y cuando (i) se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda; o (ii) en el caso de ejecución notarial, se acredite fehacientemente la citación del deudor. En tanto tal notificación no se produzca, los derechos del accionista (tanto políticos como económicos) corresponderán al accionista pignorante.

9. RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

9.1 Libre transmisibilidad

Las acciones 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.

9.2 Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control

9.2.1 La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social de la Sociedad 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.

9.2.2 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.

TÍTULO III

ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

10. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

El gobierno, administración y representación de la Sociedad corresponderá a:

- (a) La Junta General de accionistas; y
- (b) El Consejo de Administración.

11. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General será el órgano máximo de decisión de la Sociedad. Se reunirá al menos una vez al año, con carácter ordinario, dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre del ejercicio social, o en cualquier otro momento, previa convocatoria al efecto por el órgano de administración y siempre que lo pida cualquiera de los accionistas que sea titular de, al menos, un 5% del capital social de la Sociedad, expresando en su solicitud los puntos del orden del día a tratar.

Todos los accionistas, 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 les reconozca la ley y los presentes estatutos.

La Junta General no podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre los asuntos de gestión.

11.1 Convocatoria

- 11.1.1 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 Junta General, 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. En este último caso, 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.
- 11.1.2 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.
- 11.1.3 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.

11.2 Junta General universal

La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

11.3 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 ésta, 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 social 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.

11.4 Derecho de asistencia a las juntas y representación

- 11.4.1 Tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, por sí o representados, los accionistas titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y que tengan inscritas sus acciones en el correspondiente registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse la Junta General.
- 11.4.2 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.

- 11.4.3 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.
- 11.4.4 La asistencia a la Junta General podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a realizarse la reunión, bien a otros lugares conectados 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 temática, especificando la forma en que podrá efectuarse.

11.5 **Mesa de la Junta General**

- 11.5.1 La Mesa de la Junta General estará formada, al menos, por el Presidente y el Secretario de la Junta General. Asimismo, podrán formar parte de ella los miembros del órgano de administración de la Sociedad.
- 11.5.2 La Junta General estará presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por el Vicepresidente.
- 11.5.3 Si no asistieran personalmente ni el Presidente ni el Vicepresidente del Consejo de Administración, la Junta General estará presidida por el accionista que elijan los asistentes al comienzo de la reunión.
- 11.5.4 El Presidente de la Junta General estará asistido por el Secretario. Será Secretario de la Junta General el Secretario del Consejo de Administración o, en el caso de que no asista personalmente, el Vicesecretario. En su defecto, actuará como Secretario la persona que en cada caso designe el Presidente de la Junta General, y que deberá ser un miembro del órgano de administración si ello es posible.
- 11.5.5 Si hubiera sido requerida la presencia de Notario, éste formará parte de la mesa de la Junta General.

11.6 **Lista de Asistentes y quórum**

- 11.6.1 Antes de entrar en el orden del día, el Secretario formará la lista de los asistentes, en la que se hará constar el nombre de los accionistas presentes y el de los accionistas representados y sus representaciones, así como el número de acciones de cada uno de ellos.
- 11.6.2 Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho de voto.
- 11.6.3 Para la válida constitución de la Junta General será necesario (i) en primera convocatoria, la asistencia, presentes o representados, de accionistas titulares de, al menos, el 80% del capital social de la Sociedad, y (ii) en segunda convocatoria, la asistencia, presentes o representados, de accionistas titulares del porcentaje más alto entre (a) la mayoría del capital social de la Sociedad, o (b) el quórum legalmente exigido.

11.7 **Modo de deliberar de la Junta General**

- 11.7.1 Una vez confeccionada la lista de asistentes, el Presidente declarará válidamente constituida la Junta General, si así procede, y especificará los asuntos del orden del día sobre los que puede deliberar y resolver.
- 11.7.2 El Presidente someterá a deliberación los asuntos comprendidos en el orden del día conforme figuren en éste.
- 11.7.3 Los accionistas podrán solicitar la información que resulte necesaria para un adecuado conocimiento y valoración de los asuntos comprendidos en el orden del día.
- 11.7.4 Cualquier accionista podrá asimismo intervenir, al menos una vez, en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de la lista de intervenciones.
- 11.7.5 Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación.

11.8 **Votación y adopción de acuerdos en la Junta General**

- 11.8.1 Cada uno de los puntos del orden del día se someterá individualmente a votación.
- 11.8.2 Los acuerdos sociales se aprobarán con el voto favorable de, al menos, el 50% del capital social de la Sociedad, salvo que la Ley de Sociedades de Capital establezca imperativamente una mayoría distinta. Como excepción a lo anterior, los acuerdos sobre las materias relacionadas a continuación, requerirán el voto favorable de, al menos, el 80% del capital social de la Sociedad:
 - (a) la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad;
 - (b) la modificación de la composición del capital social, incluidas, sin limitación, la creación de nuevas clases de acciones, la modificación de los derechos, privilegios y obligaciones atribuidas a cualquier clase de acciones, la supresión del derecho de adquisición preferente en cualquier ampliación de capital, o la eliminación de clases de acciones preexistentes;
 - (c) la emisión, suscripción, adquisición o canje de acciones convertibles, la creación o asignación de opciones, garantías u otros derechos que directa o indirectamente impliquen la concesión a terceros del derecho a adquirir acciones o cualquier otro tipo de interés en la Sociedad;
 - (d) la emisión de obligaciones simples;
 - (e) la adquisición de acciones de la Sociedad por la propia Sociedad en los supuestos permitidos por la ley;
 - (f) cualquier acuerdo sobre el pago de dividendos;
 - (g) la transformación, fusión, escisión, reactivación, disolución o liquidación de la Sociedad o cualquier otra reestructuración, incluida la transmisión de toda o parte de la actividad de la Sociedad, o la toma de control de otra sociedad mediante el canje de títulos, así como el traslado del domicilio al extranjero, con excepción de los supuestos en los que la operación sea obligatoria en virtud de la normativa aplicable;
 - (h) la solicitud de concurso voluntario de la Sociedad;
 - (i) la modificación de la naturaleza o alcance del objeto social de la Sociedad;

- (j) la modificación de la forma del órgano de administración de la Sociedad; el establecimiento o la modificación del número de miembros del órgano de administración y también las decisiones relacionadas con su nombramiento o su cese; el importe de la remuneración anual del Consejo de Administración; y la creación de las Comisiones del Consejo de Administración;
- (k) el nombramiento, destitución o sustitución de auditores; y
- (l) la adquisición, enajenación o la aportación a otra Sociedad de activos esenciales, presumiéndose que un activo es esencial cuando su valor supere el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.

11.8.3 Una vez sometido un asunto a votación, el Presidente proclamará el resultado, declarando, en su caso, válidamente adoptado el acuerdo.

11.9 Acta de la Junta General

11.9.1 El Secretario de la Junta General levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas.

11.9.2 El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General al término de la reunión y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días naturales, por el Presidente de la Junta y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría.

11.9.3 El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

11.9.4 Las certificaciones que se expidan con relación a las actas ya aprobadas serán firmadas por el Secretario y, en su defecto, por el Vicesecretario del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente o, en su caso, del Vicepresidente.

12. DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Disposiciones generales

12.1 La Sociedad será regida y administrada por un Consejo de Administración integrado por un mínimo de cuatro (4) miembros y un máximo de seis (6) miembros.

12.2 El poder de representación y actuación corresponderá al propio Consejo, que actuará de forma colegiada.

12.3 La duración del cargo de administrador será de seis (6) años.

Retribución del cargo de administrador

12.4 El cargo de administrador es retribuido.

12.5 La retribución consistirá en una asignación fija, cuyo importe será determinado con carácter anual por la Junta General.

12.6 La distribución de la cantidad entre los distintos administradores se establecerá por acuerdo del Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero.

Consejo de Administración

El consejo de administración estará sujeto a las reglas contenidas a continuación.

12.7 Composición

El Consejo de Administración elegirá de su seno un Presidente y, en su caso, un Vicepresidente, y elegirá un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario, que podrán no ser Consejeros, siempre que tales nombramientos no hubieren sido realizados por la Junta General o los fundadores al tiempo de designar a los Consejeros.

12.8 Convocatoria

El Consejo de Administración de la Sociedad se reunirá, al menos, una vez cada tres (3) meses o siempre que sea convocado por su Presidente, por propia iniciativa o a requerimiento de cualquier miembro del Consejo de Administración.

La convocatoria del Consejo de Administración corresponde a su Presidente, o a quien haga sus veces, quien ejercerá dicha facultad siempre que lo considere conveniente. 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 (1) mes desde que recibió la solicitud.

Las convocatorias del Consejo de Administración serán cursadas con una antelación mínima de (5) cinco días hábiles, pudiendo reducirse dicho plazo a 48 horas en caso de urgencia; mediante (i) el envío de un correo electrónico con acuse de recibo a la dirección de correo electrónico que haya sido indicada, (ii) por correo ordinario; o (iii) por cualquier otro medio que asegure la recepción de la convocatoria por cada consejero. La convocatoria deberá incluir con suficiente detalle las materias del orden del día.

12.9 Representación

Todo Consejero podrá hacerse representar por otro. La representación se conferirá por escrito, mediante carta dirigida al Presidente.

12.10 Constitución

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos cuatro (4) de los consejeros.

Igualmente el Consejo de Administración quedará válidamente constituido, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que estén presentes o representados la totalidad de sus miembros y todos ellos acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

12.11 Votación y adopción de acuerdos

Todos los Consejeros tendrán derecho a manifestarse sobre cada uno de los asuntos a tratar, sin perjuicio de que corresponde al Presidente el otorgamiento de la palabra y la determinación de la duración de las intervenciones.

Cada miembro del Consejo de Administración puede emitir un voto. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos concurrentes a la sesión, salvo disposición legal específica en otro sentido y salvo los que versen sobre las siguientes materias, que requerirán el voto favorable de, al menos, cuatro de los consejeros que integren el consejo de administración:

- i. Aprobación del plan de negocio, su revisión anual y cualquier modificación sustancial del mismo; será considerada como sustancial cualquier modificación que implique un cambio en más del cinco por ciento (5%) en la suma agregada de costes, inversiones e ingresos del plan de negocio existente;
- ii. Aprobación del presupuesto anual para cada ejercicio social, tanto para la Sociedad como para cada activo, así como cualquier modificación sustancial del mismo; se considerará sustancial cualquier modificación que implique una estimación de aumento en los costes o inversiones o una estimación de reducción en los ingresos de más del cinco por ciento (5%) en relación con el presupuesto existente;
- iii. La formalización, modificación o extensión de contratos de arrendamiento, con la

excepción de aquellos que hubiese aprobado previamente el comité de arrendamientos o que cumplan los criterios siguientes:

- a. La renta neta de gastos e impuestos no se desvía en más de un quince por ciento (15%) de la renta objetivo (neta de impuestos y cargos por servicios no recuperables) en relación con los inmuebles reflejados en el plan de negocio o presupuesto anual aplicable; y
 - b. cualquier periodo de carencia más cualquier contribución realizada por la Sociedad a obras privativas llevadas a cabo por el arrendatario que no impliquen conjuntamente una cantidad superior al veinte por ciento (20%) de la renta agregada para el plazo de duración obligatorio del contrato de arrendamiento correspondiente;
 - c. la renta se actualiza anualmente de conformidad con el índice de precios al consumo ("IPC"); y
 - d. la duración de contrato no es inferior a dos (2) años ni superior a cinco (5) años.
- iv. Cualquier inversión en bienes inmuebles o en títulos representativos de capital, y cualquier inversión en bienes muebles por importe agregado superior a cien mil Euros (100.000€) anuales, que no estén reflejadas en el plan de negocio o el presupuesto anual aplicable;
 - v. Aprobación de gastos de mantenimiento y costes operativos en una cantidad agregada superior a cien mil Euros (100.000€) anuales que no estén contemplados en el presupuesto anual;
 - vi. Contratación de personal cuando dicha contratación, en número o coste, no se hubiese contemplado en el plan de negocio o presupuesto anual;
 - vii. Cualquier decisión en materia de personal cuando impliquen un gasto que, conjuntamente con el resto de los gastos de personal, exceda en más de un quince por ciento (15%) del importe que para dicho concepto figure en el plan de negocios o en el presupuesto anual, sin tener en cuenta para el cálculo de dicha desviación el personal indicado en el apartado xxv;
 - viii. La venta, transmisión, o cualquier otra disposición o gravamen sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad, cuando la transacción no esté incluida en el presupuesto anual o en el plan de negocio;
 - ix. La venta, transmisión o cualquier otra disposición sobre los activos mobiliarios de la Sociedad cuando la transacción no esté incluida en el presupuesto anual o en el plan de negocio y tenga una cuantía (ya sea individual o conjunta con otras operaciones llevadas a cabo en el mismo ejercicio social) de más de cien mil Euros (100.000€);
 - x. La formalización, modificación o prórroga de acuerdos o contratos que excedan el curso ordinario del negocio, incluidos los de *joint venture* y la ejecución de alianzas estratégicas con terceros ajenos a la sociedad.
 - xi. Financiación:
 - a. La suscripción de contratos de financiación por parte de la sociedad durante un periodo superior a un (1) año; o
 - b. La suscripción de cualesquiera acuerdos de financiación por parte de la sociedad por un importe superior (de forma individual o conjunta con otros suscritos durante el mismo ejercicio) a un millón de Euros (1.000.000€); o
 - c. la modificación de los términos y condiciones existentes de cualquier financiación prevista en este artículo;

- d. contratos de cobertura, *swaps* o derivados;
 - e. la concesión de préstamos o créditos por parte de la sociedad a terceros;
 - f. la concesión de cualesquiera garantías reales sobre los activos inmobiliarios de la sociedad; y
 - g. la concesión de garantías personales, salvo que se hagan en el contexto de la transmisión de un determinado activo a un tercero;
- xii. El comienzo o extinción por medio de un acuerdo extrajudicial de cualesquiera demandas o procedimientos judiciales por un importe superior a (a) individualmente, ciento cincuenta mil Euros (150.000€), o (b) de forma conjunta en cualquier ejercicio, de quinientos mil Euros (500.000€).
 - xiii. La autorización para la realización o modificación de transacciones con partes vinculadas (según este término se define en el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades—"Partes Vinculadas"), independientemente de su cuantía, incluyendo el Contrato de Gestión;
 - xiv. La delegación de facultades del consejo en relación con las materias previstas en este precepto;
 - xv. La formulación de las cuentas anuales;
 - xvi. La aprobación de cualquier folleto de emisión o admisión a cotización de valores, así como de la información pública a comunicar al mercado;
 - xvii. El nombramiento, en su caso, de los miembros de las comisiones del consejo de administración y la fijación de su retribución;
 - xviii. La modificación de las retribuciones individuales de los miembros del consejo, incluidas las del presidente;
 - xix. El nombramiento y cese, en su caso, de los directivos que reportan al presidente y la fijación y modificación de sus remuneraciones en cuantía superior al cinco por ciento (5%) anual;
 - xx. La propuesta a la junta general de cualesquier decisión sobre la que se prevea una mayoría reforzada;
 - xxi. Los aumentos de capital cuya ejecución hubiera sido delegada por la junta general a favor del consejo de administración de la sociedad en virtud del artículo 313 de la Ley de Sociedades de Capital;
 - xxii. El nombramiento de empresas de tasación;
 - xxiii. La formalización de cualquier contrato de seguro cuya prima anual exceda de quinientos mil Euros (500.000€) o la compañía aseguradora no sea una de las cinco primeras que operan en España en cuando a rating de crédito;
 - xxiv. Cualquier modificación sustancial de los principios contables de la sociedad;
 - xxv. El nombramiento de un nuevo gestor de activos ("*asset manager*"), administrador de inmuebles ("*facility manager*") o administrador de propiedades ("*property manager*"), y los términos de dichos nombramientos.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un Libro de Actas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo.

12.12 Delegación de facultades

El Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o varios

Consejeros Delegados, determinando en todo caso, bien la enumeración particularizada de las facultades que se delegan, bien la expresión de que se delegan todas las facultades legal y estatutariamente delegables.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de, al menos, cuatro de los consejeros que integren el consejo de administración, y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

TÍTULO IV

EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS ANUALES

13. EJERCICIO SOCIAL

El ejercicio social empezará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año.

Como excepción, el primer ejercicio social comenzará el día del otorgamiento de la escritura de constitución y terminará el treinta y uno de diciembre siguiente.

14. CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se formularán y, en su caso, aprobarán, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

15. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

15.1 La Junta General 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 acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

15.1.1 El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMIs y otras entidades análogas.

15.1.2 Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMIs u 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.

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

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

- 15.3 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. 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.
- 15.4 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.
- 15.5 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 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.

16. INDEMNIZACIÓN A LA SOCIEDAD

- 16.1 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.
- 16.2 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.
- 16.3 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.
- 16.4 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:

- 16.4.1 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:

$$\begin{aligned}
 &\text{Dividendo: } 100 \\
 &\text{Gravamen especial: } 100 \times 19\% = 19 \\
 &\text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } 19 \\
 &\text{Indemnización ("I"): } 19 \\
 &\text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } 19 \\
 &\text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } 0 \\
 &\text{Efecto sobre la Sociedad: } I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0
 \end{aligned}$$

- 16.4.2 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:

$$\begin{aligned}
 &\text{Dividendo: } 100 \\
 &\text{Gravamen especial: } 100 \times 19\% = 19 \\
 &\text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } 19 \\
 &\text{Indemnización ("I"): } 19 + (19 \times 0,1) / (1 - 0,1) = 21,1119 \\
 &\text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } 21,11
 \end{aligned}$$

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$
Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

- 16.5 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.
- 16.6 El Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto este artículo cuando lo considere apropiado para los intereses de la Sociedad.
- 16.7 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.).

TÍTULO V

OBLIGACIONES DE COMUNICACIÓN

17. COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

- 17.1 El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones y transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.
- 17.2 Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.
- 17.3 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.
- 17.4 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

18. COMUNICACIÓN DE PACTOS PARASOCIALES

- 18.1 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.
- 18.2 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.
- 18.3 La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

TÍTULO VI

DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

19. **CAUSAS DE DISOLUCIÓN. NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS LIQUIDADORES**

La Sociedad se disolverá por las causas establecidas en la Ley.

En caso de disolución actuarán como liquidadores los mismos administradores. En el caso de que los administradores fueran un número par, la Junta General nombrará un nuevo liquidador para que sean impares.

20. **EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN**

- 20.1 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.
- 20.2 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 Alternativo Bursátil.