

# ESTATUTOS DE LA MERCANTIL:” ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.”

## TITULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

### ARTICULO 1. – Denominación Social y legislación aplicable.

La Sociedad se denomina “ALQUILER SEGURO ASSET MANAGEMENT SOCIMI, S.A.” (en adelante la “**Sociedad**”), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya y por las demás disposiciones legales que le sean de aplicación.

### ARTICULO 2. – Objeto Social.

La sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones o acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto 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 con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

### ARTICULO 3. – Domicilio Social.

El domicilio de la sociedad se fija en la Avenida de América 18, 28028, Madrid.

El Órgano de administración será competente para decidir la creación, supresión o traslado de sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad social haga necesarias.

El traslado del domicilio social dentro del mismo termino municipal no exige acuerdo de la Junta General, pudiendo ser acordado o decidido por el órgano de administración.

#### **ARTICULO 4. – Duración.**

La duración de la sociedad es indefinida y da comienzo a sus operaciones el mismo día de la firma de la escritura fundacional.

#### **ARTICULO 5.- Página web corporativa.**

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 e información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuna poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

La modificación, el traslado o supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Órgano de Administración.

### **TITULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.**

#### **ARTICULO 6. – Capital Social.**

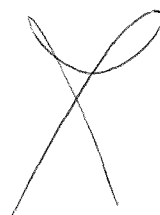
El capital social se fija en **TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS (3.647.820 €)**, dividido en **TRESCIENTAS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTAS OCHENTA Y DOS (364.782) ACCIONES de DIEZ EURO (10)** de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 364.782, ambas inclusive.

El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

#### **ARTICULO 7. – Condición de accionista.**

La acción confiere a su titular legítimo la condición de socio, y le atribuye los derechos reconocidos en la Ley de Sociedades de Capital y en estos Estatutos.

La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir a la Sociedad que le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del registro contable correspondiente.



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

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 u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario y para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

#### **ARTICULO 8.- Representación de las Acciones.**

Las acciones tendrán el carácter de nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. Se registrarán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores.

#### **ARTICULO 9. – Prestaciones accesorias.**

Las acciones de la sociedad llevan aparejadas 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 acciones 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 participaciones que prevea el artículo 9.2 de la ley de SOCIMIs o la norma que la que lo sustituya, para el devengo de la sociedad del gravamen especial por impuesto sobre sociedades (la participación significativa) o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ella posee, una participación significativa en el capital de la sociedad deberá comunicar estas circunstancias al órgano de administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.
  - b. Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa participación significativa deberá comunicar al órgano de administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
  - c. Igual declaración a las indicadas en el apartado 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 5 % del capital social o aquel porcentaje de participaciones que, para el devengo por la sociedad del gravamen especial por impuesto sobre sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación de del artículo 9.2 de la ley de SOCIMIs, incluyendo en todo 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. Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectados, deberá facilitar al órgano de administración de la sociedad:
- i. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición de 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 las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista, el dividendo distribuido por la sociedad, junto con una declaración del accionista, indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto de certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores, dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en la que la junta general de accionistas, o en su caso, el órgano de administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e. Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados (a) a (d) precedentes, el órgano de administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de grado de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya.

Adicionalmente, el órgano de administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la sociedad.

El gasto ocasionado a la sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- f. La obligación de informar configurada en los apartados (a) a (d) precedentes no resultará de aplicación cuando el accionista que percibe los dividendos sea una entidad a la que resulte de aplicación, la ley de SOCIMIs.
- g. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la sociedad, (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.

- h. El porcentaje de participación igual o superior al 5 % del capital que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificados 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 norma.

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales.

- a) Todo accionista 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 órgano de administración, señalando el número de acciones del que es titular.
- b) Igualmente, todo accionista que se encuentra en la situación descrita en el párrafo (a) anterior, deberá comunicar al órgano 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, podrá exigir a cualquier accionista o cualquier otra persona con un interés reconocido 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 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 intereses sobre las mismas acciones.

- e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regula en el presente artículo 9.2, 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, pues 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.
- f) Queda autorizada a todos los efectos, la transmisión de acciones de la sociedad, incluyendo por consiguiente esta prestación accesoria por actos intervivos o mortis causa.

La obligación indemnizatoria prevista en el artículo 29 de los presentes estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesoria a los efectos de lo previsto en este artículo

## **ARTICULO 10.- Transmisión de acciones.**

### **1. Libre transmisión de acciones.**

Las acciones y derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los derechos de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

### **2. Transmisión en caso de cambio de control.**

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% de capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas de la sociedad.

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, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducirse que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, solo podrá transmitir acciones que determine 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.

## **ARTICULO 11.- Copropiedad y derechos reales sobre acciones**

### **1. Copropiedad de acciones.**

En caso de copropiedad sobre una o varias acciones, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de esta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las acciones.

### **2. Usufructo, prenda y embargo de acciones.**

En caso de usufructo de acciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los demás derechos del socio corresponde al nudo propietario.

En las relaciones entre el usufructuario y nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.

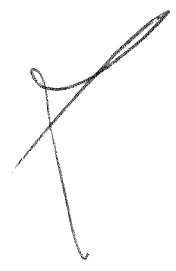
Salvo que el título constitutivo del usufructo disponga otra cosa, el régimen del usufructo será el determinado en la normativa societaria de aplicación.

En caso de prenda o enajenación forzosa de acciones corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio.

Salvo que el título constitutivo del usufructo disponga otra cosa, el régimen del usufructo será

El régimen de la prenda y de la enajenación forzosa de las acciones será el determinado en la normativa societaria de aplicación.

En caso de embargo de acciones, se observarán las disposiciones contenidas en los párrafos anteriores, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.



### TITULO III. ORGANOS DE LA SOCIEDAD.

#### ARTICULO 12.- Órganos de la Sociedad.

1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el órgano de administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en estos Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.
2. Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al órgano de administración.
3. La regulación legal y estatutaria de los citados órganos podrá desarrollarse y completarse, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo

### SECCION PRIMERA: DE LA JUNTA GENERAL

#### ARTICULO 13. – Funciones de la Junta General.

La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General, que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas.

El Reglamento de la Junta General deberá ser aprobado por esta.

Los accionistas, reunidos en Junta General, debidamente convocada y constituida conforme a los presentes Estatutos, decidirán por mayoría legal o estatutaria en los asuntos propios de la competencia de este órgano.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no han participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos o facultades de impugnación y de otra índole concedidos a aquellos por la Ley de Sociedades de Capital.

#### ARTICULO 14. - Clases.

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración.

La Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de la inclusión en el orden del día, debidamente determinado, de



cualquier otro asunto a tratar. No obstante, la Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada y celebrada fuera de plazo.

Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior, tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

#### **ARTICULO 15. – Forma de convocatoria.**

##### **1. Órgano convocante, supuestos de convocatoria.**

Corresponde al órgano de administración la convocatoria de la junta general.

El órgano de administración deberá convocar la junta general de accionistas ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general de accionistas, siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo solicite uno o varios socios que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando la solicitud los asuntos a tratar en la junta, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el órgano de administración. En este último caso, la junta general de accionistas deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

Asimismo, disuelta la sociedad, la convocatoria de la junta corresponderá al órgano de liquidación.

##### **2. Forma y contenido de la convocatoria.**

Toda junta general de accionistas deberá ser convocada mediante anuncio, publicado en la forma y con el contenido mínimo previstos por la ley, al menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la ley establezca una antelación superior.

Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas ordinaria, incluyendo más puntos en el orden del día, solicitándolo mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. La sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos en la ley.

Si la junta general, debidamente convocada, no se celebra en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio, la fecha de la segunda convocatoria deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que en la primera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la junta de accionistas no celebrada y con al menos 10 días de antelación a la fecha de la reunión.

##### **3. Régimen general.**

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados por la convocatoria de la junta, por razón de los asuntos a tratar, o de otras circunstancias, así como los de lo establecido en el reglamento de la junta general de accionistas en su caso.

##### **4. Junta universal.**



La junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la junta.

#### **ARTICULO 16.- Lugar y tiempo de celebración.**

La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio y en la fecha señalada en la convocatoria, pero sus sesiones podrán ser prorrogadas durante uno o más días consecutivos.

La prórroga podrá acordarse a propuesta del Órgano de Administración a petición de un número de socios, que representen la cuarta parte del capital presente en la Junta (25% del capital social).

Cualquiera que sea el número de sesiones, la Junta se considerará única, levantándose una sola Acta para todas aquellas.

La Junta General podrá asimismo suspenderse temporalmente en los casos y formas previstos en su reglamento, en caso de ser aprobado.

#### **ARTICULO 17. – Constitución de la Junta.**

**1.- Regla general.** - La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes y representados posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General de accionistas cualquiera que sea el capital concurrente en la misma. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales estipulen un quorum de constitución superior.

#### **ARTICULO 18. - Asistencia y representación.**

1. Tienen derecho a asistir a las Juntas Generales de accionistas, los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de las que sea titular.
2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General de accionistas se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y, en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.
3. Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales de accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.
4. La asistencia a la Junta General podrá realizarse, o acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión o por medios telemáticos. Para ello, en la convocatoria se especificarán los medios a utilizar, que deberán garantizar el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos, así como los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los socios previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta.

5. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.

#### **ARTICULO 19.- Igualdad de trato.**

La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General de Accionistas.

#### **ARTICULO 20.- Actuación de las Juntas Generales.**

La junta general de accionistas será presidida por el presidente del Consejo de administración, quien estará asistido por un secretario, que será el secretario del Consejo de administración. En defecto de los anteriores, se estará a lo dispuesto en el régimen de sustitución previsto en el reglamento de la junta general de accionistas, en su caso, o en su defecto, actuarán como presidente y secretario los accionistas elegidos por la junta general.

El presidente dirigirá las deliberaciones y concederá la palabra a los accionistas que la hubieran solicitado. Tendrán prioridad para intervenir aquellos accionistas que lo hubieran solicitado por escrito e inmediatamente después, serán autorizados para intervenir los que lo hubieran solicitado de palabra.

Una vez que el asunto sea suficientemente debatido, el presidente lo someterá a votación. Corresponde al presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo previstas en el reglamento de la junta general de accionistas.

Cada uno de los asuntos incluidos en el orden del día, será discutido y votado separadamente, debiendo, para que sean válidos, adoptarse los acuerdos por mayoría ordinaria de votos, salvo que la normativa aplicable o los presentes estatutos sociales requieran una mayoría diferente para algún tipo de acuerdos en concreto.

Cada acción con derecho de voto presente o representada en la junta general de accionistas dará derecho un voto.

Se permite el fraccionamiento del voto, a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.

#### **ARTICULO 21. – Actas.**

De las correspondientes Juntas Generales ordinarias o extraordinarias se extenderán actas que deberán firmar el Presidente y el Secretario, e incluirse en el Libro de Actas de la Sociedad. Dichas Actas podrán ser aprobadas en cualquiera de las formas previstas por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.



## SECCIÓN SEGUNDA: DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN.

### ARTICULO 22. – Estructura y poder de representación.

La Junta General, sin necesidad de modificar los estatutos, podrá elegir, haciéndolo constar en escritura pública que se inscribirá en el registro Mercantil, entre los siguientes sistemas de órgano de administración:

1. Un Administrador Único.
2. Varios Administradores solidarios, con un máximo de tres.
3. Dos Administradores mancomunados.
4. Un Consejo de Administración.

La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley para cada una de las posibles estructuras de órgano antes previstas.

### ARTICULO 23.- Administradores.

Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de socio, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien este último caso deberá determinarse la persona física que aquella designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no se designe a la persona que lo sustituya.

No podrán integrar el órgano de administración personas incursas en cualquier causa legal de incompatibilidad o prohibición entre ellas la Ley 3/2015, de 30 de marzo y la Ley 14/95, de la Comunidad Autónoma de Madrid y otras específicas de las Comunidades Autónomas.

### ARTICULO 24.- Plazo.

Los Administradores ejercerán su cargo durante el plazo de 6 años.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General de accionistas o haya transcurrido el termino legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

### ARTICULO 25.- Retribución del cargo de Administrador.

El Cargo de Administrador será retribuido. La retribución consistirá en:

- A) Una asignación fija.
- B) Dietas de asistencia.
- C) Retribución variable con indicadores o parámetros generales de referencia.
- D) Remuneración en acciones o vinculada a su evolución.
- E) Indemnizaciones por cese, siempre y cuando el cese no estuviese motivado por el incumplimiento de las funciones de administrador.
- F) Los sistemas de ahorro o previsión que se consideren oportunos.



El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores en su condición de tales deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos administradores se establecerá por acuerdo de estos y, en el caso del Consejo de Administración, por decisión del mismo, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero.

La remuneración de los Administradores 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. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

## **ARTICULO 26.- Régimen del Consejo de Administración.**

### **1. Régimen**

Si se ha optado por el sistema de Consejo de Administración, este se regirá por las normas legales que le sean aplicables y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de Accionistas.

### **2. Composición**

El Consejo de Administración se compondrá de tres Consejeros como mínimo y de siete como máximo. La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, que no habrán de ser necesariamente socios, corresponderá a la Junta General.

### **3. Presidente y Secretario.**

Cuando no lo hubiere hecho la Junta General, el Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente y si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el mismo supuesto nombrará el Secretario y, si lo cree conveniente, un Vicesecretario, que podrán ser o no miembros del Consejo.

### **4. Convocatoria.**

El Consejo de Administración se reunirá siempre que lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social, o en cualquier otro lugar, correspondiendo hacer la convocatoria al Presidente, o al que haga sus veces, bien por propia iniciativa, bien a petición de otro consejero.

Los Consejeros 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, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se hará con, al menos, tres días de antelación.

La convocatoria podrá hacerse por cualquier medio de comunicación individual y escrito, que asegure la recepción de los consejeros.

5. Representación.

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

6. Constitución.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes.

7. Forma de deliberar y tomar acuerdos.

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

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo disposición legal específica. El voto del Presidente será dirimente.

La votación por escrito y sin sesión será igualmente válida, siempre que ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

8. Acta.

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

9. 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 podrá ser temporal o permanente. La delegación permanente y la designación de su titular requerirán el voto favorable de al menos dos terceras partes de los componentes del Consejo.

9.1 Comisión de Auditoría y Control.

El Consejo de Administración podrá constituir con carácter permanente e interno una Comisión de Auditoría y Control que se compondrá de un mínimo de tres (3) y un máximo de (5) consejeros, designados por el propio Consejo de administración.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas

- a) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de competencia.
- b) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su Grupo, así como de sus sistemas de gestión de riesgo.
- c) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- d) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- e) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- f) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- g) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir la información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a estos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

Asimismo, el Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

#### **TÍTULO IV.- EJERCICIO SOCIAL, CUENTAS ANUALES Y APLICACIÓN DE BENEFICIOS**

##### **ARTICULO 27. – Ejercicio social.**

El ejercicio social comienza el 1 de Enero y termina el 31 de Diciembre de cada año, salvo el primero que empezará en la fecha del otorgamiento de la escritura de constitución de la sociedad.

##### **ARTICULO 28. – Cuentas anuales.**

Las cuentas anuales se registrarán por las disposiciones contenidas en la Ley.

##### **ARTICULO 29.- Aplicación del resultado.**

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

1. El cien (100) por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los estatutos sociales.



2. Al menos, el cincuenta (50) por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de los estatutos sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, esto es:
  - a) En el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento.
  - b) En el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de muebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente en los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

3. Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos. La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.”

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

#### Indemnización.

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los socios que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

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

### Derecho de compensación.

La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el socio que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

### Otras reglas.

- (i) 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 presente artículo.
- (ii) En la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en este Artículo serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los socios de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.).

### **ARTICULO 30º.- DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

El depósito en el registro Mercantil de las cuentas anuales y demás documentos que establece la Ley especial y el Reglamento de dicho Registro se hará, en los casos y términos que determinan, dentro del mes siguientes a la aprobación de aquellas por la Junta General.

## **TITULO V.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN:**

### **ARTICULO 31. – Disolución y liquidación.**

La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas, procediéndose a su liquidación por el órgano de Administración.

Quienes fueran administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que, al acordar la disolución, los designe la Junta General.

Si el número de aquellos fuere par, salvo por acuerdo de la Junta que decida la disolución, cesará en el cargo el Administrador que llevare menos tiempo en el ejercicio del cargo y siendo varios, el de mayor edad.

Cancelados los asientos relativos a la sociedad, si aparecieran bienes sociales, los liquidadores deberán adjudicar a los antiguos socios la cuota adicional que les corresponda, previa conversión de los bienes en dinero, cuando fuese necesario.

Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de esta.

## **TITULO VII.- OTRAS DISPOSICIONES**

### **ARTÍCULO 32.- Comunicación de participación significativos.**

El accionista estará obligado a comunicar a la sociedad, las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o director de la sociedad, esa 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 (en su defecto, al órgano de administración) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiese producido el hecho determinante de la comunicación.

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

### **ARTÍCULO 33.- Comunicación de pactos para sociales.**

El accionista estará obligado a comunicar a la sociedad, los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano 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 hubiere producido el hecho determinante de la comunicación.

La sociedad dará publicidad a tales telecomunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

### **ARTÍCULO 34.- Exclusión de negociación.**

Desde el momento en que las acciones de la sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General de accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado, que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor las que la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la junta general de accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

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

### **ARTÍCULO 35.- Resolución de conflictos.**

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad, los administradores y los accionistas o entre los administradores y los accionistas entre sí, por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los administradores y los accionistas se someten a la jurisdicción y tribunales del domicilio social de la Sociedad, renunciando desde ahora a cualquier otro fuero que pudieran corresponderles.

