

ESTATUTOS SOCIALES

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

TITULO I - DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO.

Artículo 1.- DENOMINACIÓN.

La sociedad se denomina “VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” y se rige por los presentes Estatutos y en lo que no esté determinado en los mismos, por la vigente Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Ley de SOCIMIS) y demás disposiciones que le sean aplicables.

Artículo 2.- OBJETO SOCIAL.

La Sociedad tiene por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) La realización de 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 normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

Artículo 3.- DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

Las operaciones sociales darán comienzo en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4.- DOMICILIO Y PÁGINA WEB CORPORATIVA.

La Sociedad tiene su domicilio en Madrid, calle Sagasta número 15, 6º izquierda.

El Órgano de Administración podrá crear, suprimir y trasladar establecimiento, Sucursales, Agencias o Delegaciones en cualquier punto del territorio español o del extranjero y variar la sede social dentro del mismo término municipal de su domicilio, sin necesidad de acuerdo de la Junta General de Accionistas.

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 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.

TITULO II- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en OCHENTA Y DOS MILLONES SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (82.007.500 €), representado por 8.200.750 acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 8.200.750, ambas incluidas, de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Artículo 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES Y POSICIÓN DE SOCIO.

6.1. Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable. Si la Sociedad realiza alguna prestación en favor del presuntamente legitimado, queda liberada, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

6.2. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos Sociales y en los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en estos Estatutos y demás normativa aplicable.

6.3. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 118.3 y 497 de la Ley de Sociedades de Capital, en base al registro contable referido y para garantizar y facilitar al accionista el ejercicio de sus derechos de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, la Sociedad, siempre que ello sea técnicamente y legalmente posible, podrá llevar un registro de accionistas en la forma técnicamente más adecuada, incluso informáticamente, anotándose en el mismo respecto de cada accionista las acciones de que sea o bien titular directo e indirecto o bien que el ejercicio de voto de dichas acciones esté determinado directo o indirectamente por el accionista en cuestión, todo ello en los términos recogidos en el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales.

A estos efectos, la Sociedad a través del Presidente del Consejo de Administración podrá dirigirse en todo momento a cualquier accionista para que comunique al Presidente del Consejo de Administración las acciones de las que sea titular directo y las que controle indirectamente a través de las personas o entidades controladas o interpuestas referidas en el párrafo anterior que actúen por su cuenta aunque lo hagan en nombre propio; a estos mismos efectos, la Sociedad a través de su Presidente podrá dirigirse a cualquier persona o entidad titular de acciones de la Sociedad para que manifieste si actúa por cuenta de otro accionista o si sus derechos de voto están determinados por otro accionista, y, en su caso, los titulares reales de las acciones.

Artículo 6 BIS.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

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

1.- Titulares de Participación Relevante.

- 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 en el capital social que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “**Participación Relevante**”), o (ii) adquiriera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una **Participación Relevante**, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de diez días naturales desde que ostente la **Participación Relevante**.
- b) Asimismo cualquier accionista que sea titular de una **Participación Relevante** deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.
- c) Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una **Participación Relevante**.
- d) Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una **Participación Relevante** deberá facilitar al Secretario del Consejo:
 - 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 o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
 - ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).

- e) El incumplimiento de cualquier de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:
 - i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien
 - ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

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 Consejo de Administración.
- b) Asimismo, 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 de 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

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 6 bis.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 7.- DESEMBOLSOS PENDIENTES.

Los desembolsos pendientes de aquellas acciones que no hayan sido enteramente desembolsadas deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo del aumento de capital. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.

El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes no podrá ejercitar el derecho de voto. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

Libre transmisibilidad de las acciones

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 6 bisº anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social

deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

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

Artículo 9.- COPROPIEDAD USUFRUCTO, PRENDA o EMBARGO DE ACCIONES.

9.1. En el caso de comunidad o cotitularidad de derechos sobre acciones, los copropietarios o cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista, debiéndolo comunicar fehacientemente a la Sociedad; y responderán solidariamente todos los interesados frente a la Sociedad, de cuantas obligaciones se deriven de la condición de socio.

9.2. En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista recae en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo.

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, y supletoriamente, el Código Civil.

9.3. En caso de prenda o embargo de acciones se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 10.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

10.1. Participaciones Significativas.

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

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere descienda, respectivamente por encima o por debajo del 1 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La sociedad, de estar incorporada al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.

10.2. Pactos Parasociales.

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

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al MAB, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.

Artículo 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

Si estando la Sociedad incorporada al MAB la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el MAB 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 los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, 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.

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.

TITULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 12.- ÓRGANOS SOCIALES.

La Sociedad estará regida y administrada por los siguientes órganos: a) La Junta General de Accionistas; b) El Consejo de Administración.

La regulación legal y estatutaria de los citados órganos se desarrollará y completará, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.

SECCIÓN I. – LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Artículo 13.- JUNTA GENERAL.

13.1. Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

13.2. La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como en el ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobado por ésta.

Artículo 14.- CLASES DE JUNTAS GENERALES.

14.1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

14.2. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá 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. La Junta General de Accionistas Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

La Junta General de Accionista convocada como Ordinaria podrá, además, deliberar y decidir sobre cualquier otro asunto de su competencia incluido en la convocatoria, siempre que concurren los demás requisitos legales.

14.3. Tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria cualquier otra que no sea la prevista en el apartado anterior.

Artículo 15.- CONVOCATORIA.

15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web 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 de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la 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.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Artículo 16.- CONSTITUCIÓN.

16.1. La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren los accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto; y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cuando concurren accionistas presentes o representados que posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

16.2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento del capital social por encima de la cifra de 50 millones de euros, la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, el nombramiento de consejeros así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta y cinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto; y en segunda convocatoria, será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el treinta y cinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio del respeto a las mayorías legales exigidas por la normativa en cada momento aplicable.

Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, mil quinientas (1.500) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

17.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Artículo 18.- MESA DE LA JUNTA.

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente, se si hubiera nombrado, actuará de Presidente en todas las Juntas Generales de Accionistas. El Secretario del Consejo y, en su ausencia, el Vice-Secretario, si se hubiera nombrado, actuará de Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará un accionista presente para que actúe como Secretario.

A falta de los anteriores serán Presidente y Secretario en la Junta General de Accionista en cuestión aquellos accionistas que elijan los asistentes a la reunión.

Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

19. 1. La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos con el voto favorable de al menos la mitad de las acciones con derecho de voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas, salvo en los supuestos en los que la Ley o los Estatutos Sociales

exijan una mayoría superior. Se entenderá que vota a favor de las propuestas de acuerdo todo accionista, presente o representado, que no manifieste expresamente su abstención, voto en blanco o voto en contra, quedando acreditada la aprobación con la simple constatación de los votos en contra, en blanco o abstenciones que hubiere.

Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.

Por contraposición a lo anterior, se exigirá una mayoría de dos tercios de las acciones con derecho a voto presentes o representadas en la Junta General de Accionistas para la adopción de acuerdos consistentes en el aumento del capital social por encima de la cifra de 50 millones de euros, la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, el nombramiento de consejeros así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Cuando el acuerdo consista en el nombramiento de consejeros, se exigirá una mayoría de al menos el 75% de las acciones con derecho a voto, presentes o representadas, en la junta General de Accionistas.

19.2. Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostenta la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.

19.3. La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.

Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.

Se entenderá que existe grupo cuando concurren las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedad y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.

Así mismo y a los efectos del presente artículo, se equipará a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el

ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad a través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidad de otras personas o entidades controladas directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controla serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

19.4. Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.

Artículo 20.- VOTO Y OTORGAMIENTO DE REPRESENTACIÓN A DISTANCIA.

Respecto del voto y otorgamiento de representación por medios de comunicación a distancia, se estará a las siguientes reglas:

20.1. Los accionistas con derecho de asistencia y voto, podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día, por correo o mediante comunicación electrónica, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y en las normas complementarias y de desarrollo del Reglamento, que establezca el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, a partir de las bases técnicas y jurídicas que lo hagan posible y garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto, queda facultado para desarrollar y complementar la regulación que se prevea en el Reglamento de la Junta General. En este sentido, el Consejo de Administración, una vez que por las distintas entidades relacionadas con la custodia de valores cotizados u otras entidades relacionadas con el funcionamiento del mercado de valores, se haya desarrollado un sistema de emisión de voto por medio de comunicación a distancia que garantice plenamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto así como su condición de accionista de la Sociedad, acordará el momento concreto a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia.

La regulación, así como cualquier modificación de la misma, que en desarrollo y complemento del Reglamento de la Junta General adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente precepto estatutario, y la determinación por el Consejo de Administración del momento a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia, se publicará en la página web de la Sociedad.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo, se entenderán como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas de que se trate.

20.2. Lo previsto en el apartado 20.1. anterior será igualmente de aplicación al otorgamiento de representación por el accionista para la Junta General de Accionistas mediante comunicación electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia.

20.3. La asistencia personal a la Junta General del Accionista tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.

Artículo 21.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL.

El Acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta General de Accionistas a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El Acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

SECCIÓN II.- CONSEJO DE ADMINISTRACION

Artículo 22.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

22.1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de diez miembros. Para ser nombrado administrador no será necesario ser accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas.

22.2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de Accionistas.

22.3. El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, deberá procurar que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los consejeros ejecutivos, procurando que el número

de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los miembros del Consejo de Administración. Asimismo, el número de consejeros ejecutivos deberá ser el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y la participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la Sociedad.

22.4. La Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.

22.5. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

22.6. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento.

Artículo 23.- FACULTADES.

El Consejo de Administración queda investido de las más amplias atribuciones y facultades para representar, administrar, organizar, regir y gobernar la sociedad en todos sus negocios, bienes, asuntos y derechos, tanto en juicio como fuera de él, sin más limitaciones que las de aquellos asuntos o materias reservados por la Ley y estos Estatutos a la competencia de la Junta General de Accionistas, cuyos acuerdos ejecutará.

El Órgano de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance de la sociedad un endeudamiento financiero superior al 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la sociedad. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que concurren causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.

Artículo 24.- DURACIÓN.

1. Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

2. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General de Accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

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

Artículo 25.- RÉGIMEN DEL CONSEJO.

A) El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario. También podrá nombrar, de entre dichos miembros, un Vicepresidente y un Vicesecretario.

El Secretario y, si se nombra, el Vicesecretario, podrán o no ser miembros del Consejo.

Los cargos de Vicepresidente o Vice-Secretario podrán recaer en una misma persona sin que puedan ser ejercitados simultáneamente por la misma.

B) El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente, con señalamiento del Orden del día, lugar, fecha y hora de reunión: i) bien por propia iniciativa; ii) bien a petición de administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, para que la reunión se celebre, en la localidad donde radique el domicilio social, dentro del plazo de un mes a contar desde aquél en que fuere requerido para convocarlo, incluyendo en el Orden del día los asuntos objeto de la solicitud.

Asimismo podrán convocar el Consejo los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

C) La convocatoria del Consejo de Administración se hará por carta certificada, telegrama, fax, correo electrónico u otro medio similar escrito a cada uno de los Consejeros en la dirección por ellos señalada, con una antelación mínima de tres días, indicando lugar y hora de la misma e incluyendo el orden del día.

Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan, por unanimidad celebrar la sesión.

D) El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. La representación sólo podrá conferirse a favor de otro Consejero y deberá hacerse con carácter expreso para la reunión de que se trate.

E) El Presidente someterá a deliberación los asuntos a tratar, y una vez que considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo, presente o representado, un voto; la votación se hará a mano alzada, salvo cuando la decisión deba ser secreta por decisión del Presidente o a petición de la mayoría de los asistentes.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo que hubieran concurrido personalmente o por representación, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. El

Presidente del Consejo dirigirá y establecerá el orden de las deliberaciones e intervenciones y, en caso de empate, tendrá voto dirimente.

La adopción de acuerdos del Consejo por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento y se cumplan todos los requisitos establecidos legalmente.

F) El Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo, podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, determinando las personas que deban ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, determinando si son varios si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado, solidariamente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

Artículo 26.- RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO.

26.1. Los consejeros, en su condición de tales, tendrán derecho a percibir una remuneración de la sociedad que consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones de Consejo de Administración.

La cuantía máxima de asignación por dieta para los consejeros en su condición de tales será la que a tal efecto determine para cada año la Junta General, que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde modificación.

26.2. La remuneración de los administradores deberá en todo caso de 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.

26.3. Adicionalmente, los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador

26.4. La sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros y directivos.

Artículo 27.- COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL.

27.1. El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno un Comité de Auditoría y Control.

27.2. 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 su competencia.

- b. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- 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 información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- h. Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.
- i. Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

27.3. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

TITULO IV.- DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES

Artículo 28.- EJERCICIO SOCIAL.

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

Por excepción, el primer ejercicio da comienzo el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 28 bis. - REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.

2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos 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.

4. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

5. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, 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 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoría, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoría 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. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 29.- CUENTAS ANUALES.

El Órgano de Administración deberá formular, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, cuando estuviera obligado, y la propuesta de aplicación del resultado, que se pondrá a disposición de los socios, junto con el informe de los auditores de cuentas, cuando proceda, teniendo los socios derecho a examinarlos, con todos sus antecedentes, en la forma prevista en el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO V.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO 30.- DISOLUCIÓN.

La Sociedad se disolverá por acuerdo de los Accionistas o por cualquiera de las demás causas que establece la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 31.- LIQUIDACIÓN.

Acordada la disolución, se abrirá el período de liquidación, cesarán en sus cargos los administradores vigentes al tiempo de la disolución, los cuales quedarán convertidos en liquidadores, a los que corresponderá, individualmente, el poder de representación; salvo que la Junta General de Accionistas, al acordar la disolución, designe otro u otros liquidadores, en un número que no podrá ser superior a cinco, determinando, en su caso, la forma de actuar y a quien o quienes corresponde el poder de representación.

ARTÍCULO 32.- DISTRIBUCIÓN DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN.

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, el activo resultante se repartirá entre los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Los socios que hayan realizado aportaciones no dinerarias tendrán derecho a que la cuota resultante de la liquidación les sea satisfecha mediante la restitución de dichas aportaciones no dinerarias o mediante la entrega de otros bienes sociales, si subsistieren en el patrimonio social, lo que se efectuará en los términos previstos en la Ley.

