

ESTATUTOS SOCIALES

UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ARTÍCULO 1. Denominación y legislación aplicable

1.1. La sociedad se denomina "ÚNICA REAL-ESTATE, SOCIMI, S.A." (la "Sociedad"), es de nacionalidad española, tiene carácter mercantil y se rige por los presentes Estatutos, por el RDL 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley de Sociedades de Capital"), la ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"), por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores y por las demás disposiciones legales que en cada momento sean de aplicación.

ARTÍCULO 2. Objeto social

2.1. La Sociedad tiene por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 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 (o la norma que la sustituya en el futuro).

2.2. Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2.3. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley

de requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o Registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

ARTÍCULO 3. Duración y comienzo de las operaciones

3.1. La Sociedad se constituye por tiempo indefinido, habiendo comenzado sus operaciones en la fecha de formalización de la escritura pública de constitución.

ARTÍCULO 4. Domicilio social

4.1. El domicilio de la Sociedad se establece en Madrid, en la calle Sagasta 15, 6º izquierda de su efectiva administración y dirección.

4.2. La Sociedad podrá abrir sucursales en cualquier lugar del territorio nacional o extranjero.

4.3. El Órgano de Administración será competente para acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales en todo el territorio nacional; así como para trasladar el domicilio social en todo el territorio nacional.

ARTÍCULO 5. Página web corporativa

Si. 1, La Sociedad dispone de una página - web corporativa (<http://www.unicare-estate.com>) en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

5.2. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley de Sociedades de Capital, los presentes Estatutos y cualesquiera normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores por este medio.

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

ARTÍCULO 6. Capital social

6.1. El capital social asciende a ONCE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (11.896.640 €), dividido en UN MILLON CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO (1.189.664) acciones de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal cada una de ellas. 6.2. Las acciones son nominativas de una única clase y serie y están numeradas correlativamente del 1 al 1.189.664, ambos inclusive. 6.3. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado. 6.4. Cada acción da derecho a un voto.

ARTÍCULO 7. Representación de las acciones

7.1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable, con sujeción a las disposiciones del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables. 7.2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registra/ 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. 7.3. En caso de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en "su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes, o a través de otro título de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

ARTÍCULO 8. Transmisión de las acciones

8.1. Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

8.2. Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, lo dispuesto en el apartado 8.1. anterior, el accionista que pretenda adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50%) del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra a la totalidad de los accionistas de la Sociedad en los mismos términos y condiciones.

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, quepa razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, sólo podrá llevar a efecto la

transmisión si el adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismo términos y condiciones.

ARTÍCULO 9. Órganos sociales

9.1. Los órganos de la sociedad son la Junta General y el Órgano de Administración.

ARTÍCULO 10. La Junta General. Competencias

10.1. Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la Ley o en los presentes Estatutos según los casos, sobre los asuntos que sean competencia de ésta.

10.2. Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.

ARTÍCULO 11. Clases de Juntas Generales

11.1. Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. 11.2. La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, 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.

11.3. No obstante, la Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo y podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

11.4. Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

ARTÍCULO 12. Convocatoria de la Junta General

12.1. Las Juntas Generales serán convocadas por el órgano de administración y, en su caso por los liquidadores de la Sociedad, (i) en las fechas que determinan la Ley o los Estatutos, (ii) cuando se considere necesario o conveniente para los intereses sociales o (iii) cuando lo soliciten uno o varios accionistas que representen al menos un cinco por ciento del capital social expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

12.2. En cuanto a la solicitud de complemento de convocatoria se estará a lo dispuesto en la Ley.

12.3. La Junta general será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.

12.4. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión, deberá mediar un plazo de un mes.

12.5. El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de celebración, el orden del día y el cargo de la persona o personas que realizan la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria debiendo en todo caso mediar, entre la primera y la segunda reunión un plazo de, por lo menos, veinticuatro (24) horas.

12.6. La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio donde tenga su domicilio la Sociedad. Si en la convocatoria no figurara el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

12.7. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la

convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.

ARTÍCULO 13. Junta Universal

13.1. No obstante, 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.

13.2. La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero donde se encuentre, presente o representado, la totalidad del capital social.

ARTÍCULO 14. Derecho de asistencia y representación

14.1. Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que tengan la titularidad de sus acciones inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la reunión y se provea de la correspondiente acreditación.

14.2. La legitimación del accionista para acudir a la Junta General quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista de la Sociedad, indicando el número de acciones de que es titular.

14.3. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

14.4. La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.

14.5. La representación es siempre revocable.

14.6. La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el Orden del Día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.

14.7. El Presidente y el Secretario de la Junta general se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

14.8. Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

ARTÍCULO 15. Mesa y modo de deliberar de la Junta General

15.1. El Presidente y el Secretario de la Junta General serán los del Consejo de Administración y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

15.2. Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, el número de acciones propias o ajenas con que concurren, el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a accionistas con derecho de voto, así como el número de acciones propias de la Sociedad. La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta General o bien se adjuntará a la misma como anexo.

15.3. Formada la lista de asistentes, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta General y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día.

15.4. Abierta la sesión se dará lectura por el Secretario de los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar y votar separadamente sobre cada una de las propuestas de acuerdo.

15.5. Corresponden al Presidente, en general, todas las facultades que sean necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

ARTÍCULO 16. Constitución de la Junta General y adopción de acuerdos

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

16.2. No obstante, para que la Junta General, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

16.3. Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta por ciento (50%) de los votos correspondientes a los accionistas presentes o representados, sin perjuicio de los supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores.

16.4. El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones de que sea titular cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de interés establecidos en la legislación.

ARTÍCULO 17. Acta de la Junta General

17.1. El Secretario de la Junta levantará acta de la sesión y la firmará con el visto bueno del Presidente.

17.2. El acta deberá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión o, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría.

17.3. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad y tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

ARTÍCULO 18. Órgano de Administración y representación

18.1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración. 18.2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los Estatutos.

ARTÍCULO 19. Competencias del Consejo de Administración

19.1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o por estos Estatutos a la Junta General.

19.2. Al Consejo de Administración le corresponden los más amplios poderes y facultades para administrar y representar a la Sociedad.

ARTÍCULO 20. Composición del Consejo de Administración

20.1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a once, siendo competencia de la Junta General fijar el número concreto y proceder a su nombramiento.

ARTÍCULO 21. Duración del cargo

21.1. Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro años, transcurridos los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

21.2. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior. 21.3. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

ARTÍCULO 22. Designación de cargos en el Consejo de Administración

22.1. El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá contar con uno o varios Vicepresidentes, quienes, de acuerdo con el orden que establezca el Consejo, sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad.

22.2. También designará a la persona que ejerza el cargo de Secretario. 22.3. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en la persona que se designe para ejercer el cargo de Secretario, en cuyo Caso éste tendrá voz, pero no voto.

ARTÍCULO 23. Facultades de representación

23.1. El poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración, que actuará colegiadamente.

23.2. El Secretario del Consejo de Administración tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración.

23.3. El poder de representación de los órganos delegados se regirá por lo dispuesto en el acuerdo de delegación.

ARTÍCULO 24. Reuniones del Consejo de Administración

24.1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y, al menos, una vez al trimestre.

24.2. La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Presidente del Consejo de Administración o quien haga sus veces. Además, 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 en que radique el domicilio social si, previa petición al Presidente, este no hiciese la convocatoria, sin causa justificada, en el plazo de un mes.

24.3. La convocatoria se realizará mediante notificación escrita por correo electrónico o correo certificado, dirigido personalmente a cada uno de los Consejeros con la antelación suficiente para que sea conocido por los Consejeros y para que estos puedan asistir a la reunión. Cuando razones de urgencia o especial interés así lo aconsejen, bastará con que la convocatoria se realice en el mismo día previsto para la celebración del Consejo.

24.4. Asimismo, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

24.5. Si ningún Consejero se opusiera, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.

24.6. Asimismo, podrán celebrarse reuniones del Consejo de Administración mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los Consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión del Consejo de Administración, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes. El Secretario del Consejo de Administración deberá hacer constar en las actas de las reuniones así celebradas, además de los Consejeros que asisten físicamente o, en su caso, representados por otro Consejero, aquellos que asisten a la reunión a través del sistema de multiconferencia telefónica, videoconferencia o sistema análogo. En estos casos, la reunión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de Consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia lo presida.

ARTÍCULO 25. Quorum de asistencia y adopción de acuerdos

25.1. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro Consejero, la mitad más uno de sus miembros.

25.2. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro Consejero, y con carácter especial para Cada sesión, comunicándolo al Presidente.

25.3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión, presentes o representados, excepto cuando la Ley o los Estatutos prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá el voto de calidad.

25.4. De las sesiones del Consejo de Administración se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces.

ARTÍCULO 26. Retribución de los Consejeros

26.1. El cargo de Consejero será retribuido.

26.2. El importe máximo de la retribución anual del conjunto de Consejeros deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. La distribución de la retribución entre los Consejeros será competencia del Consejo de Administración que tomará en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno.

26.3. La retribución de los Consejeros que no desempeñen funciones ejecutivas consistirá en una asignación fija anual y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

26.4. La retribución de los Consejeros que desempeñen funciones ejecutivas podrá consistir en:

- i. una asignación fija anual,
- ii. una remuneración variable anual cuyo devengo dependerá del grado de cumplimiento de parámetros objetivos fijados anualmente por el Consejo de Administración,
- iii. un sistema de incentivos a largo plazo que consistirá en una cantidad equivalente al 15% del dividendo total medio distribuido entre 2021 y 2022, siempre dentro de los límites legalmente previstos, y
- iv. una indemnización por cese no debido al incumplimiento de las funciones de Consejero.

Asimismo, los Consejeros que desempeñen funciones ejecutivas percibirán la compensación oportuna por los gastos en que puedan incurrir por el desempeño de las funciones atribuidas para la gestión de la Sociedad. La retribución de los Consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas, establecida de conformidad con lo dispuesto en estos Estatutos, se incluirá en un contrato que se celebrará entre cada Consejero ejecutivo y la Sociedad, que deberá ser aprobado conforme a las disposiciones legalmente aplicables."

ARTÍCULO 27. Cuentas anuales. Ejercicio social y formulación de cuentas anuales

27.1. Los ejercicios económicos serán anuales y coincidirán con el año natural por lo que comenzaran el día 1 de enero y finalizaran el día 31 de diciembre.

27.2. En el plazo máximo de tres meses desde el cierre del ejercicio social, el Consejo de Administración formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución del resultado.

27.3. Las cuentas anuales comprenderán los documentos exigidos por la Ley según las circunstancias concurrentes, formarán una unidad, deberán ser redactados conforme a la Ley y firmados por todos los Consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos, se señalará en cada uno de los documentos, con expresa indicación de la causa.

ARTÍCULO 28. Aprobación de cuentas y aplicación del resultado

28.1. Las cuentas anuales de la Sociedad se someterán a la aprobación de la Junta General que resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley.

28.2. Dividendos En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Sociedad distribuirá dividendos de la siguiente forma: i) El cien por cien (100%) 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.

ii) Al menos el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, a los que se refiere el artículo 2.1. de los Estatutos Sociales, afectos al cumplimiento del objeto social de

Única, 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 transcurridos tres años desde la fecha en el 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 de inicio del primer periodo impositivo del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento, y
- b) en el caso de acciones o participaciones a partir de transcurridos tres años desde su adquisición o, en su caso, una vez transcurridos tres años desde el inicio del primer periodo impositivo del régimen especial. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios en su caso que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados y ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- iii) Al menos el 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, salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los treinta (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.

Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el registro contable correspondientes con la antelación previa que acordase la Junta General en que se aprobó la distribución del dividendo. 28.3. 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 exigirá a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por el Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, manteniendo en todo caso completamente indemne a la Sociedad frente al 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

de sus miembros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, a continuación se incluye dos ejemplos de cálculo de la indemnización, demostrándose cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo:

a) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

- Dividendo: 100
- Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
- Gasto por 1S del gravamen especial ("GISge"): 19
- Indemnización ("I"): 19
- Base imponible del IS por la indemnización ("BI"): 19
- Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0
- Efecto sobre la Sociedad: $1 - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0$

b) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente (redondeado al céntimo más próximo):

- Dividendo: 100
- Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
- Gasto por 1S del gravamen especial ("GISge"): 19
- Indemnización ("I"): $19 + 19 \times 0,1 (1 - 0,1) = 21,1119$
- Base imponible del IS por la indemnización ("BU"): 21,11
- Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$
- Efecto sobre la Sociedad: $1 - \text{GISge} - \text{GISi} = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Hasta que se produzca el cumplimiento de la Prestación Accesorias a que se refiere el artículo 34 de los estatutos, la Sociedad retendrá a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sujetos a las obligaciones establecidas en dicho artículo, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la Prestación Accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

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 diferente al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo.

ARTÍCULO 29. Disolución

29.1. La Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General adoptado en cualquier momento, con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

29.2. Una vez disuelta se abrirá el periodo de liquidación durante el cual conservará su personalidad jurídica, añadiendo a su nombre la frase "en liquidación".

ARTÍCULO 30. Liquidación

30.1. La Junta General, si acordase la disolución, procederá al nombramiento del liquidador o liquidadores, que serán siempre número impar, y que tendrán las atribuciones señaladas en la Ley de Sociedades de Capital y las demás que hayan sido establecidas por la Junta General de Accionistas al acordar su nombramiento.

ARTÍCULO 31. Régimen supletorio

31.1. En todo cuanto no esté recogido en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley.

ARTÍCULO 32. Obligaciones de comunicación

32.1. Comunicación de 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 comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e

indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

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

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del M.A.B.

32.2. Comunicación de pactos parasociales

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

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

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

ARTÍCULO 33. Exclusión de negociación

33.1. En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación en el M.A.B. de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de todos los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas disidentes 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. 33.2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español, con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el M.A.B.

ARTICULO 34. Prestación accesoria

34.1. Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de la siguiente prestación accesoria, que no conllevan retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista afectado (la "Prestación accesoria"):

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social (o aquel porcentaje de participación que la normativa vigente en cada momento prevea, en sustitución o modificación del artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIs, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades) (el "Porcentaje Significativo") o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, el Porcentaje Significativo, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del Porcentaje Significativo.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado el Porcentaje Significativo deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- c) Igual declaración deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen el Porcentaje Significativo, 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) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, si el accionista o titular de que se trate no fuera residente en España, deberá facilitar al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad la siguiente documentación, en los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en que la Junta General o, en su Caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo:

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

2. Un certificado expedido por persona con poder bastante, acreditando el tipo de gravamen al que este sujeto el dividendo distribuido por la Sociedad para el accionista o titular de que se trate, junto con una declaración de que estos son beneficiarios efectivos de tal dividendo.

e) Si el obligado a informar incumpliera cualquiera de las obligaciones anteriores, el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la ley de SOCIMIs (o norma que lo sustituya).

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir que corresponda a las acciones del accionista o titular de derechos económicos relevantes, para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo, o importe análogo, correspondiente a dichas acciones y podrá ser compensado con cargo al mismo.

En todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, en caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la Prestación Accesorio, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o importe análogo) correspondiente a los accionistas o titulares de derechos económico, en los términos dispuestos en el referido artículo.