

Madrid, a 13 de septiembre de 2019.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “VITRUVIO”) pone en conocimiento el siguiente:

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de la sociedad, ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General de accionistas a celebrar el día 14 de octubre de 2019 a las 18.00 horas en Madrid, calle Antonio Maura, 7 y, para el caso de no alcanzarse el quorum necesario, al día siguiente a la misma hora y lugar. Se acompaña copia de la convocatoria que ha sido publicada en la página web de la sociedad (www.vitruviosocimi.com)

Además, se acompaña al presente Hecho Relevante copia de la propuesta de acuerdos que formula el Consejo de Administración a la Junta de Accionistas en relación con los puntos del Orden del Día, el Proyecto de Fusión con Unica Real Estate Socimi S.A., así como el preceptivo Informe del Experto Independiente y Informe de Administradores. Los documentos señalados, y otros que se someten a la aprobación igualmente se encuentran publicados en la página web de la sociedad y en la sede social de Vitruvio a disposición de los accionistas.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

El Consejo de Administración ha acordado convocar la Junta General de Accionistas de la sociedad, con carácter extraordinario, que se celebrará en Madrid, calle Antonio Maura, 7 1º derecha, los días 14 de octubre de 2019, a las 18:00 horas, en primera convocatoria, y 15 de octubre de 2019, a la misma hora y en el mismo lugar, en segunda convocatoria para tratar el siguiente

Orden del día

Primero. – Aprobación de la Fusión por absorción de Unica Real Estate Socimi SA por Vitruvio Real Estate Socimi SA, con aprobación del balance de fusión y ampliación de la cifra de capital y modificación estatutaria, todo ello según Proyecto formulado por el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi SA el 26 de junio de 2019 y formulado a su vez el 27 de junio de 2019 por la absorbida, depositado en el Registro Mercantil de Madrid, siendo publicado el anuncio correspondiente en el BORME el 25 de julio de 2019, que comprende entre otros los siguientes puntos:

- Identificación de las sociedades
- Tipo de canje
- Procedimiento de canje
- Aportaciones de industria o prestaciones accesorias
- Derecho o títulos especiales
- Ventajas de expertos y administradores
- Participación de ganancias
- Fecha de unión contable
- Modificación y estatutos de la sociedad absorbente
- Administración de la sociedad
- Información sobre la valoración de Activos y Pasivos
- Fechas de las Cuentas
- Impacto de la fusión sobre el empleo

Segundo. – Asignación de la llevanza contable de las anotaciones en cuenta por las que se representen las acciones nuevas que se emitan a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Tercero. - Solicitar incorporación a negociación en el MAB de las acciones que se emitan como consecuencia del acuerdo anterior, facultando al consejo de la manera más amplia posible para realizar los informes precisos, elaborar los documentos informativos preceptivos y en definitiva ejecutar cualquier acción necesaria con estos fines.

Cuarto. - Nombramiento de consejeros.

Quinto. – Ruegos y preguntas

Sexto.- Facultar al Consejo de Administración, para la ejecución de los anteriores acuerdos y para que comparezcan ante Notario y eleve a público los anteriores acuerdos otorgando la correspondiente escritura y efectuando, en su caso y si preciso fuere, las aclaraciones, correcciones, subsanaciones o modificaciones para adaptar el acuerdo a la calificación del Registrador hasta lograr la inscripción en el Registro Mercantil.

Los socios, acreedores, y representantes de los trabajadores tienen derecho a examinar, desde la convocatoria, en el domicilio o en la página web de la entidad: Proyecto de fusión, Informes de expertos y administradores, Cuentas anuales de las entidades participantes, Balances de fusión, Estatutos por los que se rigen las sociedades participantes, Identidad de los administradores de las sociedades que participan en la fusión y modificaciones importantes desde la redacción del proyecto, así como los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, y en su caso, a los informes de los administradores referidos a las propuestas del consejo sobre los restantes asuntos incluidos en el orden del día.

Madrid, 13 de septiembre de 2019

D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez
Secretario del Consejo de Administración

**PROPUESTA COMPLETA QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION
A LA JUNTA DE ACCIONISTAS SOBRE LOS PUNTOS INCLUIDOS EN EL
ORDEN DEL DÍA DE LA REUNION A CELEBRAR LOS DÍAS 14 DE OCTUBRE DE
2019 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 15 DE OCTUBRE DE 2019 EN
SEGUNDA**

Punto Primero.

“Se aprueba la Fusión por absorción de Unica Real Estate Socimi SA por Vitruvio Real Estate Socimi SA, con aprobación del balance de fusión y ampliación de la cifra de capital y modificación estatutaria, todo ello según Proyecto formulado por el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi SA el 26 de junio de 2019 y formulado a su vez el 27 de junio de 2019 por la absorbida, depositado en el Registro Mercantil de Madrid, siendo publicado el anuncio correspondiente en el BORME el 25 de julio de 2019; mediante la disolución de Unica Real Estate Socimi SA y traspaso en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que amplía capital, dando así nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante tendrá la siguiente redacción:

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS EUROS (75.219.900€), representado por 7.521.990 acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 7.521.990, ambas incluidas, de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos.

Punto Segundo.

“Asignar la llevanza de los registros contables de las acciones que se emitan como consecuencia de la fusión a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear)

Punto Tercero.

“Solicitar la incorporación a negociación en el MAB de las acciones que se emitan como consecuencia de los acuerdos anteriores, facultando al Consejo de Administración de la

manera más amplia posible para realizar los informes precisos, elaborar los documentos informativos preceptivos y en definitiva ejecutar cualquier acción necesaria con estos fines.”

Punto Cuarto.

“Nombrar consejero de la sociedad por el tiempo estatutariamente establecido a Don Andres Femia Bustillo, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI30641026-N y con domicilio profesional en Madrid, Calle O´Donnell, 12, 28009.

Punto Sexto.

“Se faculta al Consejo de Administración, para la ejecución de los anteriores acuerdos y para que comparezcan ante Notario y eleve a público los anteriores acuerdos otorgando la correspondiente escritura y efectuando, en su caso y si preciso fuere, las aclaraciones, correcciones, subsanaciones o modificaciones para adaptar el acuerdo a la calificación del Registrador hasta lograr la inscripción en el Registro Mercantil.”

En Madrid a 11 de septiembre de 2019

PROYECTO COMÚN DE FUSION

que formulan las sociedades

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(como sociedad absorbente)

&

UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(como sociedad absorbida)

Reg. MERCANTIL MADRID (2) T. 34.454 F. 82
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA
Asiento: 1/2956/430 Folio: 62 F.P.: 04/07/2019
Prot.: /P/27/06/2019
Fecha: 12/07/2019 Hora: 12:43
N. Entrada: 1/2019 07/ 106.148,0
Pres: MARTA MADRID LÓPEZ - 666972816

En Madrid a 27 de junio de 2019

002 Reg. MERCANTIL MADRID (2) T. 34.454 F. 82
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA
Asiento: 1/2956/430 Folio: 62 F.P.: 04/07/2019
Prot.: /P/27/06/2019
Fecha: 04/07/2019 Hora: 13:00
N. Entrada: 1/2019 07/ 100.892,0
Pres: MARTA MADRID LÓPEZ - 666972816

1. INTRODUCCION

A los efectos de lo previsto en los artículos 30, 31 y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, "LME"), los abajo firmantes, en su condición de miembros del Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. ("Vitruvio") y de Única Real-Estate Socimi S.A. ("Única"), respectivamente, proceden a redactar y suscribir este proyecto común de fusión (en lo sucesivo, el "Proyecto de Fusión"), que estará sujeto a la aprobación por la Junta General de Accionistas de ambas entidades, con arreglo a lo establecido en el artículo 40 de la LME.

2. JUSTIFICACION DE LA FUSIÓN

La justificación de la fusión es la siguiente:

1. Vitruvio es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 109 millones de euros con la siguiente distribución por segmentos:

Residencial: 36 %

Oficinas: 25 %

Locales Comerciales: 28%

Industrial: 11%

Dichos activos se encuentran fundamentalmente en Madrid. La cartera de activos responde a un carácter híbrido, con una buena parte del portfolio destinado a desarrollar una política de inversión patrimonialista y, el resto, con un enfoque de transformación, rehabilitando los inmuebles para optimizar las rentas y su venta en mejores condiciones. El perfil de riesgo de la compañía es bajo, llevando a cabo sus adquisiciones en buenas localizaciones y con reducidos niveles de endeudamiento. Vitruvio tiene un límite autoimpuesto de apalancamiento del 33% sobre el valor de mercado de sus activos.

2. Única, por su parte, es una sociedad que igualmente posee sus acciones admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 44,8 millones de euros todos dentro del segmento de locales comerciales.

El presente folio es el 1 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

3. Ambas sociedades comparten bastantes aspectos en su filosofía de negocio y en su política de inversión, y atesoran potenciales sinergias lo que propició que Vitruvio lanzara una Oferta de Adquisición de Acciones sobre las acciones de Única. Dicha oferta ha sido aceptada por accionistas titulares del 89,33% de las acciones. A pesar del alto grado de aceptación, el hecho de no haber sido aceptada por el 100% de los accionistas obliga al mantenimiento de la negociación de las acciones de Única en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) para poder disfrutar del régimen fiscal especial. Ello implica unos elevados costes regulatorios y administrativos.
4. Por otra parte, ostentando Vitruvio casi un 90% de las acciones de Única el mantenimiento de las dos sociedades con el mismo régimen no tiene ningún sentido desde la perspectiva administrativa y de negocio; obteniéndose con la fusión una reducción en los costes y una racionalización de las actividades de gestión y dirección de ambas.

Por estas razones la fusión de ambas sociedades se presenta como un resultado natural al proceso iniciado para la consolidación de ambos patrimonios, aprovechar las economías de escala y mejorar la eficiencia en la gestión.

3. IDENTIFICACION DE LAS SOCIEDADES INTERVINIENTES EN LA FUSIÓN

3.1 Vitruvio Real-Estate Socimi S.A. (sociedad absorbente)

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. domiciliada en Madrid, calle Sagasta número 15 6º izquierda, constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Rodrigo Tena Arregui el día 3 de junio de 2014, con el número 974 de protocolo; en fecha 13 de agosto de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, se elevó a público el traslado de domicilio, con número de protocolo 3.084, inscribiéndose por ello en Registro Mercantil de Madrid en el tomo 32.575, folio 219, sección 8, hoja M-582499; con CIF A87028932.

El capital social de Vitruvio asciende a 72.285.122 euros dividido en 7.285.122 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos y conformando, por tanto, una única clase y serie, y admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. El sistema de anotaciones en cuenta está a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR").

Tiene el siguiente 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."

3.2 Única Real-Estate Socimi S.A

UNICA REAL-ESTATE SOCIMI S.A. domiciliada en Madrid, calle O'Donnell, 12, 8º se constituyó con fecha 2 de agosto de 2001 bajo la denominación TUCAS DE IXEA S.L. El 16 de mayo de 2013 se eleva a público el cambio de denominación social, pasando a denominarse UNICA REAL-ESTATE S.L. Con fecha 13 de septiembre de 2017 se produce un nuevo cambio de denominación, pasando a denominarse UNICA REAL-ESTATE SOCIMI S.A., tal y como se denomina en la actualidad. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 16.836, Folio 105 y siguientes, Hoja M-287.747. Su CIF es A-83058651.

El capital social de Única asciende a 11.896.640 euros dividido en 1.189.664 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos y conformando, por tanto, una única clase y serie, y admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. El sistema de anotaciones en cuenta está a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR").

Tiene el siguiente objeto: *La sociedad tiene por objeto:*

El presente folio es el 2 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento de este libro Indicado

- 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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."

4. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los activos de Única en Vitruvio es la fusión, en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la LME.

La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de Única (sociedad absorbida) por Vitruvio (sociedad absorbente), con extinción, por disolución sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Única.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de Única recibirán acciones de Vitruvio, en los términos y de acuerdo con los procedimientos descritos en el Apartado 5 posterior.

Se hace constar que Vitruvio a la fecha de celebración de las juntas que resuelvan sobre la fusión será titular de 1.052.410 acciones de Única, representativas del 89,33% de su capital social. Única asimismo tiene 11.734 acciones propias. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 de LME, no se canjearán las acciones de Única de las que Vitruvio sea titular ni aquellas mantenidas en la autocarera de Única, las cuales serán amortizadas.

5. TIPO DE CANJE DE LA FUSIÓN

5.1. Tipo de Canje

Vitruvio con el resultado de la Oferta a la que se hace referencia en apartados anteriores, establece que el tipo de canje de las acciones de Vitruvio y las acciones de Única será de 1,8871 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 1 acción de Única, de 10 euros de valor nominal. Los picos o redondeos se satisfarán en dinero de acuerdo con el procedimiento que más adelante se detalla.

De acuerdo con lo anterior, los socios de Única, con amortización de las acciones de esta sociedad tendrán derecho a recibir acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y en su caso una compensación en efectivo para compensar el redondeo.

En cumplimiento del artículo 33 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones (incluyendo las metodologías usadas para determinarlo) y las especiales dificultades de valoración, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas de las sociedades que se fusionan, sus acreedores y sus trabajadores.

El tipo de canje propuesto será sometido a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en el artículo 34 de la LME, tal y como se describe en el Apartado 6 posterior.

5.2 Bases de cálculo del tipo de canje

El tipo de canje ha sido calculado usando metodologías generalmente aceptadas que serán de objeto de mayor explicación y desarrollo en los informes que conforme al artículo 33 de la LME emitirán los órganos de administración de Vitruvio y Única.

5.3 Métodos para atender al canje

Vitruvio atenderá al canje de las acciones de Única, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 5.1 anterior, con acciones de nueva emisión.

El presente folio es el 3 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

El Consejo de Administración de Vitruvio propondrá a la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de Fusión, la aprobación de un aumento de capital por un importe nominal suficiente para atender al canje de acuerdo con el tipo de canje establecido en el Apartado 5.1. Las acciones emitidas y puestas en circulación como consecuencia de dicho aumento de capital estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, tendrán un valor nominal de 10 euros cada una, y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente en circulación, no existiendo derecho de suscripción preferente alguno, de conformidad con el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por Vitruvio en la Fusión y el valor nominal de las nuevas acciones corresponderá a prima de emisión. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como su prima de emisión se desembolsarán íntegramente como consecuencia de la transmisión en bloque, en el momento de la consumación de la Fusión, de los activos y pasivos de Única a Vitruvio, que adquirirá todos los derechos y obligaciones de dicha compañía por sucesión universal.

Vitruvio solicitará la admisión al Mercado Alternativo Bursátil de las nuevas acciones para atender el canje.

Dado que las acciones de Vitruvio y Única se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta, el canje de las acciones de Única por las de Vitruvio se formalizará a través de las correspondientes entidades depositarias, de conformidad con lo dispuesto en el real decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (en adelante LSC)

Como consecuencia de la fusión, las acciones de Única quedarán extinguidas.

5.4 Procedimiento de Canje

El canje de las acciones de Única por acciones de Vitruvio y, en consecuencia, la entrega a los accionistas de Única de acciones de Vitruvio a las que tienen derecho, se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable y, en particular, en el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre.

Vitruvio soportará los costes derivados del canje. La anterior entrega se llevará a cabo inmediatamente después de que hayan tenido lugar todos y cada uno de los siguientes hechos:

- (i) La aprobación de la Fusión por las Juntas de Accionistas de ambas entidades;
- (ii) El otorgamiento ante notario de la Escritura de Fusión y del consecuente aumento de capital social de Vitruvio; y

- (iii) La inscripción de la Escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

El número de acciones de Vitruvio resultantes de aplicar a la ecuación de canje a las acciones de Única se redondeará a la baja al número entero más próximo. Vitruvio a través de la entidad Agente entregará a dichos accionistas el importe en efectivo resultante de multiplicar los decimales por el precio de emisión de la acción de Vitruvio, que se fijará en el informe que los administradores de Vitruvio formulen. La entrega de acciones de Vitruvio a los accionistas de Única se realizará mediante el registro de las mismas en las cuentas de valores designadas por los accionistas de Única.

Vitruvio solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones de Vitruvio que se emitan para atender al canje.

5.5 Dividendos

En lo que respecta a la distribución de dividendos por Vitruvio o por Única desde la fecha de este Proyecto de Fusión hasta la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión, Vitruvio y Única han acordado que:

- a) El Consejo de Administración de Vitruvio acordará la distribución de un máximo de un dividendo bruto a cuenta de 0.07 euros por acción.
- b) El Consejo de Administración de Única ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a los resultados de 2018 por importe de 445.948 euros que serán pagaderos el 26 de julio de 2019.

A excepción de los Dividendos Ordinarios (a cuenta y/o complementario) referido en este apartado anterior (ya sea por la cantidad descrita u otra inferior que decida el órgano correspondiente), Vitruvio y Única no harán ni acordarán distribuciones de dividendos, reservas, prima o cualquier forma equivalente de distribución de fondos propios, ya sea ordinaria o extraordinaria, a sus accionistas entre la fecha de este Proyecto de Fusión y la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión.

6. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.1 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades solicitarán conjuntamente al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio que Única aportará a Vitruvio como consecuencia de la Fusión.

7. OTRAS MENCIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACION ESPAÑOLA

7.1 Balances de fusión, cuentas anuales y valoración de los activos y pasivos de la sociedad adquirida a efectos contables

7.1.1 Balances de Fusión

El presente folio es el 4 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador

A los efectos previstos en el artículo 36.1 de la LME, se considerará como balance de fusión de Vitruvio el cerrado a 31 de diciembre de 2018, que habrá de ser aprobado por la Junta de Accionistas que resuelva sobre la Fusión como parte de los acuerdos de la misma. Dicho balance ha sido verificado por el auditor de cuentas de Vitruvio.

El balance de fusión de Única será el cerrado a 31 de diciembre de 2018, el cual forma parte de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a dicha fecha y han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas de Única con anterioridad a la fusión y ha sido verificado por el auditor de cuentas de Única y se someterá también a la aprobación de los accionistas de Única en la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de Fusión.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades, informará en las respectivas Juntas Generales de Accionistas que resuelvan sobre la Fusión, respectivamente, de las modificaciones importantes del activo o pasivo acaecidas desde la fecha de este Proyecto de Fusión hasta la fecha en que las Juntas Generales de Accionistas de ambas sociedades resuelvan sobre la Fusión.

7.1.2 Cuentas Anuales

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 10ª de la LME, se hace constar que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión se han tomado en consideración las cuentas anuales de las Sociedades Fusionadas correspondientes al ejercicio cerrado de 2018.

Las cuentas anuales de las Sociedades Fusionadas a 31 de diciembre de 2018, los balances de fusión, así como el resto de documentos a los que se refiere el artículo 39 de la LME, se pondrán a disposición de los accionistas de ambas entidades y, en su caso, a los obligacionistas titulares de derechos especiales y los representantes de los trabajadores, (a) en la página web corporativa de Vitruvio con la posibilidad de ser descargados e imprimidos (b) en la página web corporativa de Única con la posibilidad de ser descargados e impresos, en ambos casos con la antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo fijado en el artículo 39.1 de la LME.

7.1.3 Valoración de los activos y pasivos de la sociedad adquirida a efectos contables

Como consecuencia de la Fusión, Única se disolverá sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal a Vitruvio.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 9ª de la LME, los activos y pasivos de la sociedad adquirida se registrarán en la contabilidad de la sociedad adquirente por el valor de mercado o de realización en la fecha de efectos contables de la Fusión, tal y como se establece en el Apartado 7.3 posterior.

7.2 Fecha a partir de la cual los accionistas de Única Real-Estate Socimi S.A. tendrán derecho a participar de las ganancias sociales de Vitruvio Real Estate Socimi S.A.

Las acciones que sean emitidas por Vitruvio a favor de los accionistas de Única para atender al canje, en los términos previstos en el Apartado 5.4 anterior, darán derecho desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de los acuerdos de la Fusión a participar en las ganancias sociales de Vitruvio en los términos y condiciones que el resto de las acciones de Vitruvio en circulación a dicha fecha.

7.3 Fecha de efectos contables de la Fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad adquirida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad adquiriente será el 30 de junio de 2019 fecha desde la que Vitruvio detenta el control sobre Única.

7.4 Aportaciones de industria, prestaciones accesorias, derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 31.3 y 31.4 de la LME, se hace constar que no existen en Vitruvio ni en Única aportaciones de industria, prestaciones accesorias, acciones especiales o privilegiadas, compensaciones a accionistas ni personas que tengan atribuidos derechos especiales distintos de la mera titularidad de las acciones, por lo que no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones.

Las acciones de Vitruvio que se emitan a los accionistas de Única como consecuencia de la Fusión no otorgarán a su titular derecho especial alguno.

7.5 Ventajas atribuidas a los expertos independientes y a los administradores

En relación con el artículo 31. 5ª de la LME, se hace constar que no se atribuirá ninguna clase de ventaja al experto independiente ni a los administradores de ninguna de las sociedades que intervienen en la Fusión, incluyendo aquellos cuyo nombramiento será propuesto a la Junta General de Accionistas de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión

7.6 Consecuencias de la Fusión sobre el empleo.

No aplica.

8. GOBIERNO CORPORATIVO DE VITRUVIO TRAS LA CONSUMACION DE LA OPERACIÓN

8.1 Consejo de Administración

No se prevén cambios en el número de consejeros de la sociedad absorbente como consecuencia de la Fusión

8.2 Modificación de los Estatutos Sociales de Vitruvio y otras normas de Gobierno Corporativo

El presente folio es el 5 de un total de 5 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

Como consecuencia de la Fusión no se producirá modificación alguna de los Estatutos Sociales de Vitruvio, a excepción del cambio en el capital social de Vitruvio (artículo 5) como consecuencia de la ampliación de capital para atender al canje tal y como se establece en el Apartado 5.3 anterior. A los efectos de lo establecido en el artículo 31. 8ª de la LME, se adjunta como Anexo I los Estatutos Sociales de Vitruvio conforme quedarán redactados tras la Efectividad de la Fusión de acuerdo con lo establecido en este Proyecto de Fusión.

Los Estatutos Sociales en la nueva redacción que haya de resultar vigente desde la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión, estarán disponibles a los accionistas de Vitruvio en la página web corporativa de Vitruvio, con posibilidad de ser descargados e impresos, y para los accionistas de Única, igualmente, en la página web corporativa, con posibilidad de ser descargados e impresos, en ambos casos con anterioridad a la publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión.

9. REGIMEN FISCAL

La Fusión se acogerá al régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades

En la medida en que se decida que la Fusión se acoja al régimen de neutralidad fiscal arriba indicado, la Fusión y la opción por la aplicación del régimen de neutralidad fiscal se comunicará a las autoridades tributarias en los términos reglamentariamente establecidos.

10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES ANTES DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE FUSIÓN

No hay ninguna obligación ni condicionante que deba de cumplirse o verificarse antes de someter el acuerdo a las juntas de las respectivas sociedades.

11. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 32 de la LME, este Proyecto de Fusión será insertado en la página web corporativa de Vitruvio y de Única. La inserción del Proyecto de Fusión en la página web corporativa se publicará asimismo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de la página web corporativa de Vitruvio (www.vitruviosicimi.com) y en la página web de Única (www.unicareal-estate.com) , así como de la fecha de su inserción.

La inserción del Proyecto de Fusión en la página web corporativa de Vitruvio y de Única y la publicación de estos hechos en el Boletín Oficial del Registro Mercantil se hará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la celebración de la Junta General de

Accionistas de ambas que deban resolver sobre la Fusión. La inserción en la página web se mantendrá, como mínimo, el tiempo requerido por el artículo 32 de la LME.

A su vez, se hace constar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la LME, el Consejo de Administración de Vitruvio y Única elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas de las sociedades que se fusionan, sus acreedores y sus trabajadores.

Estos informes, así como los demás documentos mencionados en el artículo 39 de la LME, serán insertados en la página web corporativa de Vitruvio y Única con la antelación suficiente para cumplir con el plazo mínimo previsto en el Artículo 39.1 de la LME.

Finalmente, el Proyecto de Fusión será sometido a la aprobación de ambas Juntas de Accionistas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de este Proyecto de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la LME.

El presente folio es el 6 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 930 del Libro Indicador.

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE
UNICA REAL-ESTATE SOCIMI, S.A.



D. Joaquín Lopez-Chicheri Morales



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Andrés Femia

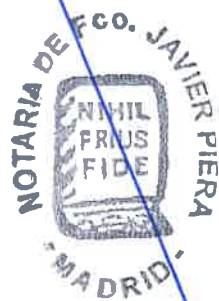
El presente folio es el 7 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

No consta la firma de D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez por encontrarse ausente en el día de la celebración del Consejo de Administración que aprobó la formulación del Proyecto de Fusión.

El presente documento es copia de un documento original que se encuentra en el expediente de la causa de fusión de las empresas mencionadas en el presente documento. El presente documento es copia de un documento original que se encuentra en el expediente de la causa de fusión de las empresas mencionadas en el presente documento. El presente documento es copia de un documento original que se encuentra en el expediente de la causa de fusión de las empresas mencionadas en el presente documento.



El presente folio es el 8 de un total de 14 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.



El presente folio es el 9 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

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 presente folio es el 10 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

El capital social de la Sociedad se fija en SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (72.851.220 €), representado por 7.285.122 acciones nominativas, 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) adquiera 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.

El presente folio es el 11 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

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

El presente folio es el 12 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 530 del Libro Indicador.

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.

El presente folio es el 13 de un total de 15 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 520 del Libro Indicador.

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.

El presente folio es el 19 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 520 del Libro Indicador.

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

El presente folio es el 15 de un total de 15 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

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

El presente folio es el 16 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

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

El presente folio es el 17 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figura una/s firma/s y rúbrica/s legitimada/s legalmente, según consta en el asiento 500 del Libro Indicador.

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.

El presente folio es el 18 de un total de 19 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 330 del Libro Indicador.

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.

El presente folio es el 19 de un total de 69 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento S30 del Libro Indicador.

NOTARIA DE

NOTARIA DE
-MA

NOTARIA DE

ER5066003

12/2018



CO. JAVIER PIERA
NIHIL PRIUS FIDE
DRID

YO, FRANCISCO JAVIER PIERA RODRÍGUEZ, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE ESTA CAPITAL, CON VECINDAD Y RESIDENCIA EN LA MISMA.-----

DOY FE de que legitimo las firmas y rúbricas que anteceden, de don Joaquín López-Chicheri Morales, don Juan Acero-Riesgo Terol, don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, don Sergio Olivares Requena, don Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras, don Sergio Álvarez Sanz, don José Antonio Torrealba Elías, don Pablo de la Iglesia García-Guerrero, don José Ignacio Iglesias Lezamà y Andrés Femia Bustillo, las cuales han sido puestas en la séptima hoja de un documento extendido en diecinueve hojas de papel común, del que esta es complemento, debidamente numeradas e identificadas por referencia al asiento del Libro Indicador que causa la presente, por ser semejantes a las que aparecen estampadas en sus D.N.I. números 50743267T, 05383844G, 52989178F, 52774870J, 0749327S, 72773676C, 16547014D, 14600029C, 14909320F y 30641026N respectivamente, que me han sido exhibidos.

El presente testimonio de legitimación se asienta bajo el número 530 del Libro Indicador de este año.

Y para que conste expido la presente legitimación que va extendida en una hoja de papel exclusivo para documentos notariales, serie ER., números 5.066.003, que signo, firmo, rubrico y sello, en Madrid, a cuatro de julio de dos mil diecinueve.

CO. JAVIER PIERA
NIHIL PRIUS FIDE
DRID

CO. JAVIER PIERA
NIHIL PRIUS FIDE
DRID

SELO DE LEGITIMACION LEGALIZACION

NOTARIA DE JAVIER PIERA RODRIGUEZ

FE PÚBLICA NOTARIAL

EDIFICIO GENERAL NOTARIADO EUROPA

NOTARIADO ESPAÑOL

NIHIL PRIUS FIDE

A11227-0250454544

Registro Mercantil de Madrid

El Registrador que suscribe CERTIFICA que
la/s precedente/s copia/s son idéntica/s a su/s
original/es que dejo archivado/s con el
nº 11966 del legajo correspondiente
Madrid, 18 de julio de 2019

Ciudad





**REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID**

P.º DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2019/ 106.148,0
DIARIO	2.956
ASIENTO	430

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

TOMO: 16.836 FOLIO: 105
SECCION: 8 HOJA: M-287747
INSCRIPCION: 1M

Entidad: UNICA REAL-ESTATE, SOCIMI, SA

Madrid, 18 de julio de 2019

EL REGISTRADOR



Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS
*****131,77 € más IVA y suplidos, en su caso



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercerlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.





**REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID**

P.º DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2019/ 106.148,0
DIARIO	2.956
ASIENTO	430

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

TOMO: 32.358 FOLIO: 70
SECCION: 8 HOJA: M-582499
INSCRIPCION: 1 M

Entidad: VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA

Madrid, 18 de julio de 2019
EL REGISTRADOR



Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS
*****131,77 € más IVA y suplidos, en su caso



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

INFORME DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACION SOBRE EL PROYECTO
COMUN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

POR

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

(Sociedad Absorbente)

DE

UNICA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

(Sociedad Absorbida)

Elaborado por el Consejo de Administración de

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

1. INTRODUCCION

El Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A (en adelante Vitruvio) formuló el Proyecto Común de Fusión en fecha 26 de junio de 2019 y por su parte el Consejo de Administración de Única Real Estate Socimi S.A. (en adelante Unica) hizo lo propio el día 27 de junio de 2019.

El proyecto fue redactado por los administradores de ambas sociedades de conformidad con lo previsto en el título II de la Ley 3/2009 de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante LME), y quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid siendo publicado el anuncio correspondiente en el BORME de fecha 25 de julio de 2019 y publicado en la página web de Vitruvio en fecha 12 de septiembre de 2019.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la LME, los administradores de la sociedad Vitruvio han elaborado y aprobado el presente informe sobre el proyecto común de fusión con Unica formulado por los órganos de administración de ambas sociedades.

2. JUSTIFICACION DE LA FUSIÓN

VITRUVIO es una sociedad fundada en el año 2014, cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil y acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI's regulado en la Ley 11/2009 que actualmente gestiona una cartera de activos inmobiliarios de unos 109 millones de euros compuesto básicamente por residencial y oficinas localizados, casi exclusivamente, en Madrid.

UNICA, es una sociedad que igualmente posee sus acciones admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 44,8 millones de euros todos dentro del segmento de locales comerciales.

Ambas sociedades comparten bastantes aspectos en su filosofía de negocio y en su política de inversión, y atesoran potenciales sinergias lo que propició que Vitruvio lanzara una Oferta de Adquisición de Acciones (en adelante la "Oferta"), sobre el 100% de las acciones de Única. Dicha Oferta ha sido aceptada por accionistas titulares del 89,33% de las acciones y a la fecha de formulación del proyecto había sido liquidada y finalizada, ostentando Vitruvio la titularidad de 1.052.410 acciones de Unica. Sin embargo, al no haber sido aceptada por el 100% de los accionistas, el mantenimiento del régimen fiscal especial de SOCIMI para Única implica la negociación de las acciones de Única en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) lo que, a su vez, conlleva unos elevados costes regulatorios y administrativos.

Por otra parte, ostentando Vitruvio el control de Única el mantenimiento de las dos sociedades con el mismo régimen no tiene ningún sentido desde la perspectiva administrativa y de negocio.

Por tanto, y como ya se preveía en la Oferta, la fusión de ambas sociedades se configura como la solución más idónea para eliminar los costes regulatorios e integrar el patrimonio en la absorbente, eliminando, además, otros costes de gestión y administrativos y en definitiva, obteniendo evidentes sinergias en la gestión inmobiliaria.

En definitiva, los administradores creen que la operación propuesta proporciona ventajas indiscutibles a los accionistas de ambas sociedades, pues contribuye al crecimiento y a la consolidación de un operador relevante en el mercado inmobiliario español.

3. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO DE FUSIÓN

El proyecto redactado y que se somete a las juntas está formulado en consideración a la regulación de los artículos 22 y siguientes de la Ley 3/2009 y las disposiciones concordantes del Reglamento del Registro Mercantil.

Estructura Jurídica de la Fusión

La estructura que se ha elegido para llevar a cabo la integración es la de fusión por absorción de Única (sociedad absorbida) por Vitruvio (sociedad absorbente). Supone la extinción de la sociedad Única y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Vitruvio, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella aumentando su capital en la cuantía procedente y atribuyendo a los socios de aquellas acciones representativas de la absorbente según la ecuación de canje determinada en el proyecto.

Esta fórmula permite conservar la personalidad jurídica de Vitruvio cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. Vitruvio, ampliará capital emitiendo acciones que entregará a los socios de Única en canje de las que se amortizaran. Dicha ampliación solo cubrirá la fusión y por tanto no se podrá ejercer el derecho de suscripción preferente. Las acciones que se emitirán para atender el canje serán admitidas a negociación en dicho mercado y se pondrán a disposición de los accionistas en las cuentas de valores que, a tal efecto, designen.

Análisis de los aspectos jurídicos del Proyecto de Fusión

a. Identificación de las entidades

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la LME en el apartado 1º del proyecto se identifican las sociedades intervinientes en la fusión con todos los datos registrales.

b. Canje de acciones

Conforme a las exigencias de la mención 2ª del artículo 31 de la LME, el proyecto detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales y que es de 1,8871 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 1 acción de Única, de 10 euros de valor nominal.

Cualquier pequeña diferencia o error que resulte de estas valoraciones se considera sobradamente compensada con las ventajas de fusión y la revalorización que supondrá de muchos elementos patrimoniales de ambas sociedades y de sus expectativas.

Para dicho cálculo se ha tenido en cuenta, por parte de ambas sociedades el Valor Neto de los Activos (NAV, por sus siglas en Ingles *Net Assets Value*) determinado mediante la metodología del estándar RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Los valores utilizados han sido los que resultaban de la oferta de adquisición de acciones

c. Método para atender el canje

Para atender el canje Vitruvio ampliará capital en 2.368.680 euros mediante la emisión de 236.868 acciones de 10 euros de valor nominal que llevarán aparejada una prima de emisión de 4,5 euros cada una, siendo la prima total de 1.065.906 euros. La diferencia entre el valor de emisión y el utilizado en el proyecto de fusión para el cálculo del tipo de canje, se justifica por la revalorización de los NAVs de ambas compañías. En cualquier caso, no afecta a la relación de canje.

El cálculo del número de acciones a emitir se ha realizado en atención al número de acciones de Única disponibles para canjear por acciones de Vitruvio, esto es de 125.520 acciones. En caso de que, como consecuencia de la operativa del proveedor de liquidez, se efectuaran operaciones de autocartera, y la cifra de acciones en circulación se alterara el número de acciones a emitir se ajustara en la proporción adecuada.

Los redondeos a la baja en la entrega de acciones nuevas de Vitruvio, a que haya lugar como consecuencia de la eliminación de decimales al aplicar el tipo de canje, se compensaran mediante la entrega de efectivo a los accionistas de Única.

d. Procedimiento de canje

Una vez aprobada la fusión por las juntas respectivas, se publicarán los anuncios correspondientes y cumplido el plazo de oposición, se elevarán a público los acuerdos y se

solicitará la inscripción en el registro mercantil. Producida esta, serán amortizadas las acciones de la absorbida y solicitada la inscripción del registro contable de las nuevas y su consignación en las cuentas de valores de los accionistas de la absorbida.

e. Prestaciones accesorias

El proyecto establece que la operación no tiene incidencia sobre las aportaciones de industria o prestaciones accesorias.

f. Ventajas atribuidas a los administradores o expertos independientes

El proyecto expresa que no se concederán ventajas de ningún tipo con motivo de la fusión a los administradores ni a los expertos independientes.

g. Fecha a partir de la cual las nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales

La fecha a partir de la cual las nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales será la fecha en la que las acciones se encuentren inscritas en el Registro Contable de Anotaciones en Cuenta de la Entidad IBERCLEAR.

h. Estatutos de la Entidad Absorbente.

El proyecto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 31 de la LME incorpora el texto íntegro de los estatutos sociales. En la fusión se modificará el artículo 5 para recoger la cifra tras la ampliación que se produce. La redacción prevista para dicho artículo es la siguiente:

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS EUROS (75.219.900€), representado por 7.521.990 acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 7.521.990, ambas incluidas, de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos.

i. Impacto en el empleo

La fusión no supondrá ningún impacto en los trabajadores de las sociedades implicadas.

j. Impacto de la fusión sobre el Órgano de administración

La fusión no supondrá ningún impacto en el Consejo de Administración de la Absorbente

k. Impacto de la Fusión en los acreedores de las sociedades

Los acreedores no resultaran afectados por la fusión, dada la solvencia de todas las sociedades participantes, y la aptitud de los patrimonios para hacer frente a sus dudas.

No obstante, los acreedores de las sociedades participantes cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de la publicación del proyecto de fusión tendrán el derecho de oponerse a la fusión, durante el plazo de un mes desde la última publicación de acuerdo en la junta general, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio social.

A los que se opongan se les garantizara sus créditos de mutuo acuerdo y, a falta de este, por fianza solidaria a favor de la sociedad por una entidad de crédito debidamente habilitada para prestarla, por la cuantía del crédito de que fuera titular el acreedor, y hasta tanto no prescriba la acción para exigir su cumplimiento.

Nombramiento de experto independiente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de la LME y del 340 del Reglamento del Registro Mercantil, los administradores de las sociedades implicadas acordaron solicitar al Registro Mercantil la designación de un experto común para la elaboración del informe sobre la determinación de la ecuación de canje y la suficiencia económica de la aportación no dineraria del patrimonio de Unica. La designación de dicho experto recayó en la entidad Gesvalt Sociedad de Tasación S. A. sociedad inscrita en el Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el número 4455.

4. ASPECTOS ECONOMICOS DEL PROYECTO DE FUSION

Balances de Fusión

Tal y como se señala en el apartado 7.1.1 del proyecto de Fusión y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 36 se consideran balances de fusión los balances cerrados por las compañías a 31 de diciembre de 2018 y por tanto dentro del plazo de seis meses hasta la fecha del proyecto.

En dichos balances que se someten a la aprobación de la junta con ocasión de la fusión, han sido formulados por los consejos de Administración de ambas sociedades y serán aprobados en las juntas de accionistas de las sociedades implicadas a celebrar

en fecha 14 de octubre de 2019, en primera convocatoria y 15 de octubre de 2019 en segunda convocatoria.

Los valores de las sociedades a los efectos de calcular la ecuación de canje han sido corregidos, para recoger el verdadero valor de los activos inmobiliarios y ajustados por los dividendos repartidos o a repartir hasta la culminación de la fusión.

Efectos contables de la Fusión.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad adquirida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad adquiriente será el 30 de junio de 2019 fecha desde la que Vitruvio detenta el control sobre Única.

Justificación económica de la ecuación de canje.

El tipo de canje en una fusión es el resultado de una negociación entre las dos entidades implicadas y refleja un acuerdo sobre la valoración económica de cada una de ellas y que debe establecerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la LME sobre el valor real de los patrimonios respectivos.

El consejo de administración de cada entidad que participa tiene que evaluar por separado la razonabilidad para la sociedad y para los accionistas del tipo de canje a acordar recabando opiniones de expertos y asesores, y corresponde al experto designado por el registro mercantil, opinar entre otras cosas, sobre la razonabilidad del tipo de canje y los métodos utilizados para establecerlo.

Como es sabido, la valoración es un proceso complejo en el que se utilizan diversos métodos aceptados en la práctica del mercado.

En el caso que nos ocupa, la valoración de Vitruvio empleada en el cálculo de las ecuaciones de canje gozaba de las ventajas de la negociación de sus acciones y del cálculo del NAV realizado semestralmente en base a las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes. Adicionalmente, el precedente de la Oferta de Adquisición de acciones de Única permite partir del valor empleado en el canje efectuado en aquella operación validado por experto independiente y corregido en los dividendos que se prevén en el proyecto de fusión. Ello ha determinado un valor de referencia a los efectos del canje de 14,43 euros/acción.

En el caso de Única, siguiendo el mismo criterio, tras el reparto de dividendos acordado, fue valorada por los consejos de administración determinando como razonable, a los efectos del canje, de 27,36 euros/acción.

De ambos valores resulta la razón o tipo de canje de 1,8871 acciones nuevas de Vitruvio por cada acción de Única.

Este informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad en su sesión del 11 de septiembre de 2019.



Informe de experto independiente en relación con el proyecto de fusión por absorción de Única Real Estate SOCIMI, S.A. por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Septiembre de 2019



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Calle Sagasta, 15

C.P. 28004 Madrid

CIF - A87028932

Madrid, 12 de septiembre de 2019

Con fecha 2 de agosto de 2019, hemos recibido del Ilmo. Registro Mercantil de Madrid, designación para la emisión de un informe de experto independiente, sobre el proyecto común de fusión, entre las sociedades “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A” (sociedad absorbente, en adelante VITRUVIO) y “Única Real Estate SOCIMI, S.A.” (sociedad absorbida, en adelante UNICA), según consta en el expediente 576/19. Dicho informe comprenderá dos partes: En primer lugar, se determinará si existe justificación al tipo de canje de las acciones aplicado en la sociedad extinguida y, en segundo lugar, se establecerá si existe correspondencia del patrimonio aportado por la sociedad absorbida, con el aumento de capital de la sociedad absorbente.

De acuerdo con dicha solicitud y en virtud de lo establecido en el artículo 34, apartado 3 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido a la elaboración del presente informe, en los términos y a los efectos previstos en la Ley.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
2. OBJETO Y ALCANCE	5
2.1. Objeto	5
2.2. Oferta de adquisición de acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	5
2.2. Alcance - Información dispuesta	6
3. ENTIDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN	7
4. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS	12
4.1. Métodos de valoración.....	13
4.2. Metodología utilizada	14
5. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE.....	15
5.1. Justificación del tipo de canje de las acciones de la sociedad que se extingue.	16
5.2. Análisis de la correspondencia del patrimonio aportado por la sociedad extinguida con el aumento de capital de la absorbente.....	18
5.3. Consideraciones a tener en cuenta	18
6. CONCLUSIÓN	21

Sección 1

Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se muestra el resultado del informe sobre el proyecto de fusión por absorción de ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. por VITRUVIO SOCIMI REAL ESTATE, S.A.

Valoración de las entidades participantes en el proyecto de fusión:

Valoración de UNICA:

Valor por acción a efectos de canje = 27,61 € - 0,378 € = 27,23 €/acción
Esta cantidad, se ajusta con el valor neto patrimonial determinado de acuerdo con la metodología referida en epígrafes posteriores menos el pago del dividendo previsto. Si bien, hay que contemplar variaciones poco significativas, que atienden a las fechas de valoración contempladas, con los datos auditados y a la variación de acciones en circulación (diferencia inmaterial, correspondiente a variaciones de autocartera).

Valoración de VITRUVIO:

Valor por acción a efectos de canje = 14,5 - 0,07 = 14,43 €/ acción
Correspondiendo 10 € al valor nominal de la acción y 4,5 € a prima de emisión y 0,07 al dividendo previsto para repartir. 14,5 € es el precio al que se emitieron las acciones en la última ampliación de capital y coincide con el último valor de cotización.
Respecto al valor calculado apoyándose en el NAV, como en el caso de UNICA existen diferencias que entran dentro de un rango razonable y que

atienden a las diferencias entre los balances auditados y no auditados correspondientes a la fecha de la valoración.

De acuerdo con estas valoraciones y descontado el dividendo a pagar desde la fecha de la formulación del proyecto, se establece un precio por acción para UNICA de 27,23 € y para VITRUVIO de 14,43 €. Lo que supone una ecuación de canje de 1,8871 acciones de VITRUVIO por cada acción de UNICA. La cual se llevará a cabo en dicha proporción, redondeado por defecto, hasta el número entero más próximo de acciones de VITRUVIO y entregando la diferencia en efectivo.

De acuerdo con el alcance, la información utilizada y las distintas metodologías de valoración aplicadas en nuestro trabajo, el resultado de la valoración realizada y teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, con el objetivo de cumplir exclusivamente con los requisitos establecidos en el artículo 34 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, consideramos que la metodología de valoración utilizada en la determinación del valor real de las Sociedades es adecuada a las circunstancias de la operación planteada y está justificado el tipo de canje propuesto en el Proyecto de Fusión.

Asimismo, el patrimonio aportado por la sociedad absorbida se corresponde por lo menos con el importe efectivo (nominal y Prima de emisión) del aumento de capital de la sociedad absorbente previsto en el Proyecto de Fusión y en el informe de los administradores, sobre el mismo, dentro de un rango razonable de valoración.

Sección 2

Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto: análisis de la fusión por absorción

Antecedentes

Tras varias comunicaciones entre los órganos de administración de las sociedades implicadas, ambas compañías publicaron, con fecha 08 de noviembre de 2018, un hecho relevante por el que daban a conocer la voluntad de VITRUVIO de adquirir las acciones de UNICA, en los términos de la oferta, así como un precio indicativo y provisional, determinado en función de sus correspondientes valoraciones a dicha fecha. Con fecha 4 de junio de 2019 se publicó en un nuevo Hecho Relevante, el Documento Informativo sobre la oferta de adquisición de acciones de Única Real Estate SOCIMI, S.A. formulado por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

A continuación, se resumen los términos de la propuesta.

Oferta de adquisición de acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., precedente al proyecto de fusión

- Alcance de la oferta: 100% de las acciones representativas del capital social de UNICA.
- Valoración de la aportación: 32.527.335 € correspondiente al valor razonable estimado de las acciones de UNICA.
- Forma de pago: Se formuló en modalidad mixta de compraventa y canje de valores. La contraprestación consistió en efectivo y canje de acciones de VITRUVIO, emitidas a tal fin. Cada accionista que acudiera debía aceptar el canje como forma de pago de un mínimo

del 25% de las acciones que enajenase y un máximo del 75% en efectivo.

- Precio por acción: La acción de Única se valoró por el importe, en euros por acción, resultado de dividir la valoración de la sociedad entre el número de acciones en circulación, en el momento de la formulación de la oferta, ascendió a 27,61 euros por acción.
- Precio de las acciones emitidas por VITRUVIO para atender el canje: Correspondió con el último NAV publicado por VITRUVIO, ascendiendo a 14,5 euros por acción, correspondiendo 10 euros al valor nominal y 4,5 a prima de emisión.
- Ecuación de canje: El canje calculado fue de 1,904137 acciones de VITRUVIO por cada acción de UNICA, redondeándose hasta el número entero más próximo de acciones de VITRUVIO y entregando la diferencia en efectivo.
- La oferta fue aceptada por 1.052.410 acciones que representaban el 89,33% de las acciones en circulación de UNICA. Se aceptó la opción de pago en efectivo de 769.372 acciones y 283.038 en canje
- Con fecha 16 de julio de 2019 se informó del cierre del proceso de liquidación de la adquisición de las acciones de UNICA, en relación con la Oferta de adquisición formulada por VITRUVIO.

El 30 de julio se presenta en el Registro Mercantil de Madrid, solicitud de designación de experto independiente para la elaboración de informe sobre el proyecto común de fusión, para la adquisición del resto de acciones de UNICA, en manos de minoritarios, en los términos que a continuación se describirán.

2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Comunicaciones de Hechos Relevantes por parte de VITRUVIO y UNICA, al mercado Alternativo Bursátil (MAB), relacionadas con el proyecto de fusión.
- Informe Anual 2018 - Única Real Estate Socimi
- Cuentas Anuales auditadas 2018 - Única Real Estate.
- Cuentas Anuales auditadas 2018- Vitruvio Real Estate SOCIMI
- Documento Informativo sobre la oferta de adquisición de acciones de UNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. que formula VITRUVIO SOCIMI REAL ESTATE
- VITRUVIO: Folleto informativo sobre ampliación de capital (marzo de 2019)
- Informe trimestral Proforma Vitruvio + Única
- Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. por aportación no dineraria. 30/04/19
- Informe del Proyecto de Fusión por Absorción

OTRA INFORMACIÓN

- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales.
- Otra información publicada relativa a magnitudes financieras sectoriales (Bases de datos consultables).
- Bibliografía:
 - o Manuales de valoración de empresas editados por Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA).
 - o Bibliografía editada para CEVE ® (Instituto Español de Analistas Financieros)
 - o Red Book Ed 2017 (© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS))

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

Sección 3

Entidades participantes en la fusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

3. ENTIDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN

- **Nombre: “Única Real Estate Socimi, S.A.” A-83058651 (Sociedad afectada).**

La Sociedad se constituyó el 02 de agosto de 2001 bajo la denominación de TUCAS DE IXEA, S.L. Con fecha 05 de septiembre de 2007 se aprobó en Junta General Extraordinaria el acogimiento al régimen fiscal de SOCIMI y se modificó su denominación por la actual de “ÚNICA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”

La sociedad se encuentra domiciliada en la Calle O´Donnell, 12 de Madrid ÚNICA es una compañía inmobiliaria patrimonialista cotizada en el MAB, segmento SOCIMI, enfocada en la adquisición y arrendamiento de locales comercial en planta calle en las principales arterias comerciales de Madrid centro y de los grandes municipios de la Comunidad de Madrid.

A cierre del 2018 el accionariado estaba compuesto por un total de 55 inversores sin existir grupos de control.

La compañía tiene un perfil de riesgo moderado y sus inversiones se focalizan en:

- La localización de los activos
- Tipología de inquilinos
- Diversidad de la cartera
- Bajo endeudamiento: Loan to Value 30%-40%

A 31/12/18 estos eran sus principales indicadores:

- 36 activos
- Valor bruto de los inmuebles: 44,8 € Millones
- Yield Bruto: 5,4%
- Tasa de ocupación 94%
- Dividendo por acción: 0,31€
- Superficie Bruta Alquilable: 8.655 m²

El día 27 de junio de 2018, comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del segmento SOCIMI. Siendo los principales datos:

- Cotización a 31/12/18 (€/acción): 25,60
- Variación de cotización con respecto a la salida al MAB: 1,6%
- Capitalización bursátil a cierre de 2018: 30.455.398€
- Volumen negociado: 216 títulos
- Número de transacciones: 2

A continuación, se muestra el balance a fecha 31/12/18:

UNICA SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Inversiones inmobiliarias	30.657.644	39.161.788
Inmovilizado material	3.701	10.504
Inversiones financieras LP	348.970	482.739
Activo No Corriente	31.010.315	39.655.031
Deudores Comerciales y otros a cobrar	52.525	171.320
Efectivo e inversiones Financieras CP	2.083.818	2.246.368
Activo Corriente	2.136.343	2.417.688
Total Activo	33.146.658	42.072.719

Balance típico de sociedad patrimonial, que tiene materializada su inversión en activos inmobiliarios. En el ejercicio 2018 se ha producido un crecimiento correspondiente a las adquisiciones (9 locales comerciales).

UNICA SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Capital	10.030.400	11.896.640
Reservas	11.881.975	14.615.000
Patrimonio Neto	21.912.375	26.511.640
Deudas entidades crédito LP	10.081.751	14.144.240
Provisiones LP	12.000	36.000
Otros pasivos financieros LP	503.028	624.378
Pasivo No Corriente	10.596.779	14.804.618
Deudas entidades crédito CP	356.684	597.508
Otros pasivos financieros CP	146.600	0
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	129.746	158.953
Periodificaciones a corto plazo	4.474	0
Pasivo Corriente	637.504	756.461
Total del Pasivo	33.146.658	42.072.719

Las nuevas adquisiciones han sido financiadas, con la ampliación de capital realizadas con fecha 20/03/18 por importe de 4.712.256 € y con endeudamiento bancario a largo plazo.

El auditor emite opinión sobre que las cuentas anuales expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Según se recoge en la comunicación del Hecho Relevante de 25 de febrero de 2019 la Sociedad informa que con fecha 31 de diciembre de 2018, Savills Consultores Inmobiliarios llevó a cabo una valoración bajo estándares RICS

de la cartera inmobiliaria de UNICA, cuyo valor de mercado ascendió a 44.800.000 €

Respecto a la cartera de activos, se adjunta el detalle de estos:

	Inmueble	Ubicación	Fecha Adq.
1	Guzmán el Bueno, 28	Meléndez Valdés 38 Loc. 1 y 2	29/09/2014
2	Orense, 22	Orense 22 Bajo 3, Madrid	17/12/2014
3	Nuñez de Balboa, 64	Nuñez de Balboa 64 Bajo Izda, Madrid	25/03/2015
4	Concha Espina, 69	Concha Espina 69, Local 1, Madrid	27/04/2015
5	Olimpica s/n	Av. Olímpica esq. Av. De la Ermita Alcobendas, Ma	27/04/2015
6	Monte Igueldo, 16	Monte Igueldo, 16 Madrid	25/05/2015
7	Cuchilleros, 7	Toledo 10, Madrid	10/07/2015
8	Hortaleza, 78	Hortaleza 78, Local 1A Madrid	24/09/2015
9	Reina Mercedes, 13	Reina Mercedes 13 Local 3 Madrid	22/10/2015
10	Fernández de los Ríos, 63	Fernández de los ríos 63 Local Dcha. Madrid	25/11/2015
11	Dos de Mayo, 26 L1	Dos de Mayo 26. Esc 3 Bajo puerta 16 Móstoles Ma	01/03/2016
12	Gaztambide, 36	Fernández de los Ríos, 79, Madrid	04/03/2016
13	Albufera, 25	Avenida de la Albufera 25 bajo . Madrid	29/04/2016
14	Bravo Murillo, 129	Bravo murillo, 129 Local 1 Madrid	13/07/2016
15	Sánchez Barcaiztegui, 12	Granada, 53 Planta baja puerta 1,2 y 3 Madrid	28/10/2016
16	Mayor, 41	Soria 5 planta baja local A Alcorcón, Madrid	11/11/2016
17	León, 25	León 25 Madrid	10/01/2017
18	Avda. Felipe II, 16	Avda. Felipe II 16 y 17 bis Madrid	27/01/2017
19	Alcalde Luis Marichalar, 3	Corregidor Diego de Valderrabano 25 C y 25 D Mad	09/03/2017
20	Puerto de Balbarán, 45	Calle Puerto de Balbarán, 45 Planta baja Madrid	24/03/2017
21	Pintor Rosales, 20	Paseo Pintor Rosales 20 Planta Baja Madrid	30/06/2017
22	Bravo Murillo, 170	Calle Juan de Olías 1 Planta Baja	18/07/2017
23	Marcelo Usera, 85	Calle Marcelo Usera 85 Planta Baja y sotano Madrid	22/09/2017
24	Alcalá, 223	Calle Alcalá 2223 y Ruiz Perello 14 Madrid	24/10/2017
25	Monte Igueldo, 12	Calle María Bosch 24 y Calle Monte Igueldo 12	16/11/2017
26	Concepción Jerónima, 29	Calle Concepción Jerónima, 29 Planta Baja Madrid	30/11/2017
27	Dos de Mayo, 26 L2	Calle Dos de Mayo 26 Esc 3 bajo Móstoles Madrid	19/12/2017
28	Federico Mompou, 6	María Tubau 19 Bajo Puerta 10 - Madrid	15/03/2018
29	Corregidor Diego Valderrábano, 25	Corregido Diego Valderrábano 25 Local 3 Madrid	05/04/2018
30	Goya, 143	Goya, 143 local 2 Madrid	09/07/2018
31	Dos de Mayo, 23-A	Av. Dos de Mayo 23 Planta Baja Móstoles Madrid	26/07/2018
32	Dos de Mayo, 23-B	Av. Dos de Mayo 23 Planta Baja Móstoles Madrid	26/07/2018
33	Goya, 30	Goya 30 Puerta Derecha Madrid	26/07/2018
34	Alcalá, 310	Alcalá 310 Planta 1ª Baja y Puerta A Madrid	26/07/2018
35	Augusto Figueroa, 31	Augusto Figueroa 31 Planta Baja Madrid	26/07/2018
36	Alcalá, 183	Alcalá 183 Planta Baja Madrid	27/07/2018

- **Nombre: “Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.” A-87028932 (Sociedad oferente).**

La sociedad se constituyó el 3 de junio de 2014, bajo la denominación 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones, S.A. Con fecha 10 de julio de 2014 se aprobó su acogimiento al régimen fiscal de SOCIMI.

El 30 de julio de 2015 se aprobó el cambio a la denominación “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A”.

Su domicilio social se encuentra en la calle Sagasta,15 piso 6 de Madrid (28004), aunque su domicilio comercial se localiza en la calle Antonio Maura, 7 bajo izquierda de Madrid.

En el último trimestre de 2015, la sociedad adquirió el 100% de las acciones de la compañía Brumana, S.A, realizando fusión por absorción.

Con fecha 12 de febrero de 2017 se elevó a público la fusión con la sociedad Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A.

Vitruvio Socimi es un vehículo cotizado de inversión inmobiliaria a largo plazo, centrado en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en localizaciones céntricas con alta demanda de ocupación.

Su base de accionistas está diversificada y sin grupos de control. Cuenta con más de 350 accionistas, lo que la convierten en una de las sociedades con mayor número de accionistas dentro de las SOCIMIS negociadas en el MAB.

El enfoque de gestión es patrimonialista, estando su cartera de activos diversificada por usos (residencial, locales, oficinas y naves) y por inquilinos, limitando así la exposición a cada uno de ellos. Utilizando la rehabilitación como palanca para la puesta en valor de estos activos.

El nivel de deuda máximo estatutario es del 33% pudiendo alcanzar el 40% excepcionalmente, debiendo regresar al 33% en un plazo máximo de 12 meses.

La compañía tiene un perfil de riesgo moderado y sus inversiones se focalizan en:

- Enfoque micro
- Transformación y reposicionamiento de activos
- Horizonte temporal de largo plazo
- Bajo endeudamiento. Max. 33%
- Localización principal: Madrid capital, preferiblemente dentro M-30
- Mix de localización prime y secundarias con elevado tráfico comercial o residencial.

A 31/12/18 estos eran sus principales indicadores:

- 35 activos
- Valor bruto de los inmuebles: 110,6 € Millones + Derecho de Superficie 3,6 € Millones.
- Evolución NAV/Acción, revalorización 48%.
- Rentabilidad de alquileres 3,8% en residencial, 6,3% en comercial, 5,0% en oficinas y 9,5% en naves

- Tasa de ocupación 95%
- Dividendo previsto: 1,7 € millones.

El día 08 de julio de 2016, comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del segmento SOCIMI. Siendo los principales datos:

- Cotización a 31/12/18 (€/acción): 14,30
- Variación de cotización con respecto a la salida al MAB: 13%
- Capitalización bursátil a cierre de 2018: 82.077 (miles €)
- Volumen negociado: 463 miles de acciones

A continuación, se muestra el balance a fecha 31/12/18:

VITRUVIO SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Inmovilizado intangible	4.035.258	3.701.938
Inversiones inmobiliarias	94.449.748	94.973.318
Inversiones financieras LP	750.505	6.726.255
Activo No Corriente	99.235.511	105.401.510
Deudores Comerciales y otros a cobrar	373.736	792.330
Inversiones financieras CP	2.968	835.637
Periodificaciones	29.900	21.024
Efectivo e inversiones Financieras CP	1.277.718	4.604.821
Activo Corriente	1.684.322	6.253.812
Total Activo	100.919.832	111.655.323

La principal partida como corresponde a este tipo de sociedades se corresponde con inversiones inmobiliarias. La misma no ha sufrido variaciones significativas.

Se adquirió el local comercial en la calle Fernández de la Hoz, 52 y se realizaron las desinversiones de los locales comerciales situados en Plaza de San Bernardo (Las Palmas), vivienda situada en Ibiza (Baleares) y vivienda en Avenida de Valladolid, 57 (Madrid)

El cambio más relevante se corresponde con la incorporación de un activo financiero, asociado a un derecho de superficie, que genera un tipo de interés efectivo resultado de actualizar las rentas futuras a cobrar del IVIMA.

VITRUVIO SOCIMI (€)	dic-17	dic-18
Capital	49.066.840	57.396.840
Reservas	9.845.110	13.877.019
Operaciones cobertura	-282.305	-377.816
Subvenciones	0	1.092.567
Patrimonio Neto	58.629.645	71.988.610
Deudas LP	38.949.295	35.930.313
Pasivo por impuesto diferido	2.142.152	1.911.127
Pasivo No Corriente	41.091.447	37.841.441
Deudas CP	407.108	1.036.747
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	777.708	719.675
Periodificaciones a corto plazo	13.925	68.850
Pasivo Corriente	1.198.741	1.825.272
Total del Pasivo	100.919.832	111.655.323

En enero de 2018 se llevó a cabo una ampliación de capital por 11,6 millones de euros, inicialmente prevista para la adquisición de un edificio con licencia de actividad hotelera. Finalmente, no se llevó a cabo la adquisición por problemas detectados en la Due Diligence legal.

La subvención se corresponde con el 40% del préstamo a pagar, ligado a un Derecho de Superficie adquirido.

El auditor emite una opinión sobre que las cuentas anuales expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Adjuntamos relación de su cartera de activos, a la que hay que añadir concesión administrativa de inmueble sito en Mercamadrid con un valor bruto de 3.020.612,52 € y un derecho de superficie y la propiedad superficiaria, contabilizado por 3.140.610,71 € a largo plazo y 726.640,85 € a corto plazo.

Según publicación del Hecho Relevante de 02 de abril de 2019, VITRUVIO solicitó al experto independiente Savills Aguirre Newman, S.A. una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, bajo la metodología “RICS Valuation Standards”. La valoración de activos inmobiliarios de VITRUVIO a 31 de diciembre de 2018 ascendió a un total de 110.640.000 euros.

Inmueble	Ubicación	Uso	Sup. M ²	Valoración €	€/m ²
Sagasta 24	Madrid	Residencial	4.731	20.100.000	4.249
Ayala 101	Madrid	Residencial	2.983	10.700.000	3.587
Pº Ermita del Santo 14	Madrid	Residencial	3.956	8.200.000	2.073
Fernández de la Hoz 52	Madrid	Oficinas	2.552	11.397.000	4.466
Diego López de Haro 61	Pais Vasco	Comercial	608	6.340.000	10.428
Goya 5-7	Madrid	Oficinas	1.064	5.079.000	4.773
Encofradores 4 PI Mohedano Yunquera	Yunquera	Industrial	13.587	5.171.000	381
Mediana comercial Artea	Pais Vasco	Comercial	2.757	4.870.000	1.766
Torneros 74	Madrid	Industrial	6.656	4.782.000	718
Javier Ferrero 9	Madrid	Oficinas	1.788	3.343.000	1.870
Goya 5	Madrid	Comercial	467	3.100.000	6.640
Mercamadrid	Madrid	Industrial	5.358	2.740.000	511
General Alvarez de Castro 26	Madrid	Oficinas	1.099	2.831.000	2.576
Infanta Mercedes 31	Madrid	Oficinas	1.008	2.593.000	2.572
Juan Carlos I 4	Badajoz	Comercial	907	2.080.000	2.293
Bravo Murillo 174	Madrid	Comercial	534	1.950.000	3.650
Avenida de la Habana 41	Orense	Comercial	480	1.710.000	3.563
Goya 7	Madrid	Oficinas	297	1.408.000	4.741
Marqués de la Ensenada 16	Madrid	Comercial	410	1.350.000	3.297
Gran Vía 43	Salamanca	Comercial	350	1.160.000	3.314
Av de Valladolid 57	Madrid	Residencial	168	641.000	3.815
Rambla Celler 83-85	Barcelona	Comercial	465	1.100.000	2.366
López de Hoyos 10	Madrid	Oficinas	292	1.068.000	3.658
Segovia 8	Madrid	Comercial	430	1.100.000	2.555
Lagasca 80	Madrid	Comercial	114	880.000	7.719
Avda. Constitución 102-104	Barcelona	Comercial	351	780.000	2.222
Mossen Jaume Soler 5	Barcelona	Comercial	917	720.000	785
Montecarlo 20-24	Barcelona	Comercial	300	640.000	2.133
San Torcuato 12	Zamora	Comercial	269	650.000	2.416
Rambla Anselm J.A Calvé 4	Barcelona	Comercial	302	620.000	2.053
Zurbano 56	Madrid	Comercial	165	600.000	3.636
Mayor principal 21	Palencia	Comercial	117	460.000	3.932
Calle Dr. Reig 44	Barcelona	Comercial	210	450.000	2.143
Trasteros	Madrid	Oficinas	10	27.000	2.700

4. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (International Valuation Standards Committee). De dicha normativa, y aplicada a la valoración de empresas, es consecuente aplicar una serie de metodologías adaptables que se describen a continuación.

4.1. Métodos de valoración

Existen en la práctica varios métodos de valoración de explotaciones y negocios, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)
- Análisis de múltiplos de compañías similares
- Análisis de múltiplos de transacciones similares
- Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes

A continuación, se describe brevemente cada uno de estos métodos.

DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA (Enfoque Ingresos)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede

disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

ANÁLISIS DE MÚLTIPLOS DE NEGOCIOS SIMILARES (Enfoque Mercado)

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

ANÁLISIS DE MÚLTIPLOS DE TRANSACCIONES SIMILARES (Enfoque Mercado)

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

VALOR NETO PATRIMONIAL AJUSTADO POR PLUSVALÍAS LATENTES (Enfoque Mercado y Coste)

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que el Grupo posee a valor de mercado, o que el comprador

obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico del Grupo. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

4.2. Metodología utilizada

La sociedad objeto de análisis, es en sí misma una sociedad patrimonial. En este sentido, resulta como procedimiento más adecuado la aplicación del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, en su mayoría identificable a través de una valoración independiente.

Así, podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes menos las deudas ajenas contraídas para su consecución. Más concretamente, su cálculo viene dado por diferencia entre el Activo Total Real (ATr) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (RA), existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, es decir:

$$VNC = AT_r - RA$$

Dicho valor coincide con el patrimonio neto ajustado (PN') y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios.

Sección 5

Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Entidades participantes en la fusión
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Determinación del tipo de canje
6. Conclusión

5. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE

5.1. Justificación del tipo de canje de las acciones de la sociedad que se extingue.

Previo a la formulación del proyecto de fusión objeto de análisis, se presentó oferta de adquisición de acciones, cuyos términos se resumieron en el epígrafe 2.2 del presente informe, entre las sociedades VITRUVIO (absorbente) y UNICA (absorbida). El proceso de adquisición quedó cerrado y con posterioridad al mismo, se presenta el proyecto común de fusión, para la absorción de las acciones en manos de minoritarios.

En relación con el mismo y para la emisión del presente informe, se ha procedido a:

- Revisión y análisis de la información detallada en el epígrafe 2.2
- Revisión y análisis de los informes de opinión de expertos independientes
- Revisión de la metodología de valoración utilizadas para la determinación del tipo de canje de la operación de fusión prevista y de sus respectivos parámetros con la documentación soporte existente.
- Análisis del patrimonio aportado por UNICA como contraprestación a la ampliación de capital a efectuar por VITRUVIO.
- Reuniones con la Dirección de VITRUVIO, con el propósito de recabar la información necesaria para la ejecución del trabajo.

METODOLOGÍA SEGUIDA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL TIPO DE CANJE

La ecuación de canje es un modelo de cálculo, del valor de las acciones de la empresa que será absorbida. Y se emplea para la determinación del valor, que recibirán los accionistas de la empresa absorbente.

La valoración de las acciones de ambas sociedades determina la relación de canje empleada.

La sociedad UNICA (absorbida) y la sociedad VITRUVIO (absorbente), han sido valoradas, siguiendo la metodología del valor patrimonial neto ajustado (NAV), descrita en el epígrafe 4.1 del presente informe.

Dichos valores han sido ajustados por las diferencias de deuda financiera neta, estimadas a su fecha. Asimismo, se han descontado los dividendos por acción que dichas sociedades, tienen previsto repartir.

ADECUACIÓN DE LA METODOLOGÍA SEGUIDA Y CONCLUSIÓN SOBRE LOS VALORES RESULTANTES

El valor patrimonial neto ajustado, es la metodología más idónea para la determinación del valor de mercado de sociedades inmobiliarias patrimonialistas. El consenso en la aplicación de este método se debe a que el mismo se encuentra soportado en los datos sobre el patrimonio inmobiliario, principal activo de este tipo de sociedades.

Su claridad, utilización y soporte en los fundamentales, lo han convertido en el principal indicador del valor, de empresas inmobiliarias. En consecuencia, se considera la metodología utilizada para la determinación de los valores como apropiada.

Resultados de las valoraciones y ecuación de canje:

Valoración de UNICA:

Valor por acción a efectos de canje = $27,61 \text{ €} - 0,378 \text{ €} = 27,23 \text{ €}$

Esta cantidad, se ajusta con el valor neto patrimonial determinado de acuerdo con la metodología referida en el epígrafe anterior menos el pago del dividendo previsto. Si bien, hay que contemplar variaciones poco significativas, que atienden a las fechas de valoración contempladas, con los datos auditados y a la variación de acciones en circulación (diferencia inmaterial, correspondiente a variaciones de autocartera).

Valoración de VITRUVIO:

Valor por acción a efectos de canje = $14,5 - 0,07 = 14,43 \text{ €}$

Correspondiendo 10 € al valor nominal de la acción y 4,5 € a prima de emisión y 0,07 al dividendo previsto para repartir. 14,5 € es el precio al que se emitieron las acciones en la última ampliación de capital y coincide con el último valor de cotización.

Respecto al valor calculado del NAV, como en el caso de UNICA existen diferencias que entran dentro de un rango razonable y que atienden a las diferencias entre los balances auditados y no auditados correspondientes a la fecha de la valoración.

De acuerdo con estas valoraciones y descontado el dividendo a pagar desde la fecha de la formulación del proyecto se establece un precio por acción para UNICA de 27,23 € y para VITRUVIO de 14,43 €. Lo que supone una ecuación de canje de 1,8871 acciones de VITRUVIO por cada acción de UNICA.

Si bien pueden existir diferencias inateriales (en función de autocartera, decimales, etc.) se considera el tipo de canje, dentro de los parámetros razonables.

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE LA VALORACIÓN

Los títulos de ambas sociedades se encuentran incorporados a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil y, en consecuencia, existe una valoración continua basada en la oferta y demanda, al tiempo que ofrece la liquidez necesaria para que los accionistas de la sociedad absorbida puedan optar entre permanecer en la nueva compañía fusionada o vender sus acciones en el mercado.

Por el hecho de tener incorporadas sus acciones a negociación en el MAB, ambas empresas están sometidas a los requerimientos de transparencia y publicidad que exige la normativa del mercado. Al propio tiempo, el precio se forma por la libre concurrencia de la oferta y la demanda, con sujeción a las instrucciones operativas del Mercado incorporando las expectativas de crecimiento, beneficios y otras variables del entorno.

En este sentido, no han concurrido dificultades en el proceso. No obstante, ha de señalarse que toda valoración lleva implícitos elementos de juicio subjetivos y por este motivo, en el contexto de mercado pueden existir

precios diferentes debido a elementos y apreciaciones subjetivas de terceras partes.

En lo que respecta a la metodología de valoración, la misma se sustenta en valoración a mercado de su cartera de activos. La misma está basada en hipótesis que recogen la mejor estimación y juicio, basada en las circunstancias presentes y expectativas contempladas en el plan de negocio. Dada la incertidumbre inherente a cualquier proyección, algunas de estas hipótesis podrían no materializarse o verse sometidas a acontecimientos imprevistos. Atendiendo a estas circunstancias, las previsiones realizadas podrían no ajustarse a la realidad futura y en consecuencia a los valores obtenidos.

5.2. Análisis de la correspondencia del patrimonio aportado por la sociedad extinguida con el aumento de capital de la absorbente

Atendiendo al proyecto de fusión, VITRUVIO deberá ampliar capital en la medida suficiente para cubrir la aportación patrimonial de UNICA, correspondiente con las acciones canjeables no amortizadas, atendiendo a la ecuación de canje calculada conforme con los criterios analizados en el epígrafe anterior.

VITRUVIO debe emitir acciones correspondientes con el patrimonio representado por las acciones en poder de minoritarios de 125.520 acciones (esta cifra puede sufrir pequeñas oscilaciones, en función de la evolución de la autocartera y variaciones de valor, comentadas en el epígrafe anterior).

Atendiendo al informe del Consejo de Administración sobre el Proyecto de Común de Fusión por Absorción se contempla una ampliación de capital

por importe de 3.434.418,48 correspondiente a 14,5 €/acción (10 € de valor nominal y 4,5€ de prima de emisión), aportando como contrapartida el patrimonio correspondiente a las 125.520 acciones de UNICA.

Dicha aportación entendemos, que se corresponde, en términos razonables con el aumento de capital previsto.

5.3. Consideraciones a tener en cuenta

Valorado el negocio por el valor patrimonial neto ajustado (NAV), resaltar las siguientes advertencias:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado de este se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros y por tanto no supone ninguna recomendación en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación de fusión prevista u otras transacciones de acciones de las sociedades.
- Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de las sociedades ni las razones de la operación en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar las sociedades, ni

- analizar la decisión de negocio de las Sociedades para proceder con la mencionada operación de fusión.
- El resultado del presente trabajo está vinculado a la veracidad de la información aportada. En este sentido, la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
 - No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
 - Existen variaciones no significativas en los valores de referencia, que atienden a los balances utilizados a fecha de la oferta y los auditados de final de año.
 - Desde el 31 de diciembre hasta la publicación de la oferta, existe una diferencia pequeña en la autocartera correspondiente a acciones negociadas contra el proveedor de liquidez y adquiridas pasando a autocartera dentro de los rangos establecidos.
 - No se ha realizado tareas de comprobación de las valoraciones de mercado, de las carteras inmobiliarias, realizados por expertos independientes. Se asume que los mismos cumplen con los estándares internacionales de valoración RICS y en este sentido se entienden que las mismas reflejan fielmente el valor de mercado de las carteras de activo.
- La opinión adoptada por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. en el presente documento aprecia favorablemente tanto el procedimiento empleado para la valoración como el resultado obtenido, pero limita el alcance de este a la realización de la valoración efectiva bajo otras finalidades, situación y apreciaciones específicas.

Sección 6 Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

6. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, por nombramiento de Don Alfonso Ventoso Escribano, Registrador Mercantil de Madrid IV, ha realizado el presente informe de experto independiente en relación con el Proyecto Común de Fusión y sobre el patrimonio aportado por la sociedad que se extingue.

De acuerdo con dicha solicitud y en virtud de lo establecido en el artículo 34, apartado 3 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, consideramos que:

- La metodología de valoración utilizada en la determinación del valor de mercado de las Sociedades es adecuada en el contexto y circunstancias de la operación planteada, estando justificado el tipo de canje previsto en el Proyecto de Fusión.
- El patrimonio aportado por la sociedad absorbida se corresponde por lo menos con el importe efectivo (nominal y Prima de emisión) del aumento de capital de la sociedad absorbente previsto en el Proyecto de Fusión y en el informe de los administradores, sobre el mismo, dentro de un rango razonable de variación.

En virtud del nombramiento de expertos independientes, así como los términos y condiciones de nuestra propuesta de servicios profesionales, ratificamos esta opinión, firmando la presente.

Condicionantes y advertencias:

- Las conclusiones están condicionadas a los aspectos recogidos en el apartado 5.4. del presente informe, los cuales han sido tenidos en cuenta para todo el desarrollo de la valoración.
- La información aportada ha sido obtenida de la CNMV, MAB y páginas web de las sociedades involucradas, asumiendo la veracidad de tal información y considerándose válida para la elaboración de las conclusiones.
- GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de las propiedades valoradas, ni tampoco existen intereses específicos sobre las mismas. La compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones de valor alcanzadas.

Madrid, a 12 de septiembre de 2019



Adrián Correro Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guiñales Agustín
Director Valoraciones Financieras
Advisory Services



Manuel Mendoza Rivas
Director Corporate
Advisory Services

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Este informe consta de 21 páginas, y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión. Fecha límite de validez: 12 de marzo de 2020. El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el n. °: 2019-028845-98



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 SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS EUROS (75.219.900 €), representado por 7.521.990 acciones nominativas, 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) adquiera 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.

