

**ESTATUTOS SOCIALES DE
"MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A."**

**TÍTULO I
DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO DE LA SOCIEDAD**

Artículo 1º.- Denominación y legislación aplicable

La Sociedad se denomina "MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A." (la "**Sociedad**"), y se rige por los presentes estatutos sociales, por la 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 la sucesivo la "**Ley de SOCIMIs**") y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya y por las demás disposiciones legales que le sean de aplicación.

Artículo 2º.- Objeto Social

La Sociedad tendrá por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. A estos efectos, se considerará como "adquisición indirecta" la adquisición de cualesquiera personas jurídicas titulares de bienes inmuebles, todo ello de conformidad con la Ley aplicable. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de

las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

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

CNAE número 6820: Alquileres de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Artículo 3º.- Duración y comienzo de operaciones

La Sociedad tendrá duración indefinida y dio comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4º.- Domicilio y página web corporativa.

La Sociedad fija su domicilio social en la calle Serrano 45, 2ª planta, 28001 Madrid.

El Consejo de Administración es competente para crear, trasladar o suprimir sucursales dentro o fuera del territorio nacional.

La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedad de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley, los Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere conveniente poner a disposición de los accionistas.

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

TÍTULO II DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES

Artículo 5º.- Capital social

El capital social es de CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000€), dividido en CINCO MILLONES (5.000.000) de acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

Todas las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas y son de una única clase y serie. Cada acción confiere un derecho de voto.

La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear) y a las entidades participantes en la misma.

Las acciones son indivisibles. En caso de copropiedad el registro contable deberá hacer constar el nombre de todos los cotitulares, los cuales responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista, y deberán designar una sola persona que ejercite en su nombre los derechos inherentes a su condición de accionista. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre acciones.

Artículo 6º.- Representación de las acciones

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.

6.2. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.

6.3. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular 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.

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

6.5. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

6.6. 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.

Artículo 7º. - Prestaciones accesorias

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

- a) Todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa (la cual será considerada como aquella participación que sea igual o superior al cinco por ciento (5%)), deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- b) Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución, o como modificación, del Artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, 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.
- c) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectados deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición 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.

Un certificado expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando Artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- d) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el Artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir

correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del Artículo 30 de los presentes Estatutos.

e) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.

f) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el Artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

7.2 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) Igualmente, 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 sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento 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.

e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente Artículo, 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.

f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.

Artículo 8º.-Transmisión de acciones

8.1. Libre transmisión de acciones

Sin perjuicio de la obligación de cumplir con las disposiciones del artículo 8.2 y a pesar de existir acciones con prestaciones accesorias, queda autorizada la transmisión de las acciones de la Sociedad, 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.

8.2. Transmisión en caso de control

La persona que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

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

Artículo 9º.- 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 10º.- Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

10.1 Participaciones significativas:

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad, de estar incorporada a las Bolsas Mercados Españoles (BME) u otro Sistema Multilateral de Negociación, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME u otro Sistema Multilateral de Negociación.

10.2 Comunicación de 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 (o al Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que negocie.

Artículo 11º.- Exclusión de negociación

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el BME de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios que resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación aquí regulada cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el BME.

TÍTULO III ORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 12º.- Órganos de la sociedad.

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

SECCIÓN 1ª. LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Artículo 13º.- Competencias de la 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 y en los Estatutos Sociales que completan y desarrollan 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.

Artículo 14º.- Clases de Juntas Generales

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el órgano de administración de la Sociedad.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

Artículo 15º.- Convocatoria de la Junta General

15.1 Convocatoria

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria será convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social. El anuncio de convocatoria expresará la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor.

El órgano de administración convocará a la Junta General siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un 5 % del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta y procediendo en la forma prevista en la Ley.

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

15.2 Junta Universal

No obstante lo anterior, la Junta de Accionistas 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 de la Junta General con carácter universal.

Lo dispuesto en este Artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.

Artículo 16º.- Constitución de la Junta General

La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el setenta y cinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cuando concurren accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Las mayorías establecidas en el presente artículo no serán de aplicación para la adopción de aquellos acuerdos para los cuales la Ley exija unas mayorías diferentes.

Artículo 17º.- Derecho de Asistencia y Representación

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

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

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

Artículo 18º.- Lugar y tiempo de celebración de la Junta de Accionistas.

La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, en las fechas y horas señaladas en la convocatoria. No obstante, en caso de Junta de carácter universal, se celebrará allí donde se encuentre, presente o representado, la totalidad del capital social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Artículo 19º.- Mesa y modo de deliberar de la Junta de Accionistas

19.1 El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias o ajenas que concurren.

Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a acciones con derecho a voto.

La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta de Accionistas o bien se adjuntará a la misma por medio de anexo.

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

Abierta la sesión se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

19.3. Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de al menos la mitad de las acciones con derecho de voto presentes o representados en la Junta General de

Accionistas, salvo en los supuestos en los que la Ley o los presentes Estatutos Sociales exijan una mayoría diferente, ya sea superior o inferior.

No obstante, y por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, para la aprobación de los acuerdos sobre las materias que se indican a continuación (las “**Materias de Mayoría Reforzada**”) se requerirá el voto favorable de al menos dos tercios de las acciones con derecho a voto en las que se divide el capital social, sin perjuicio de otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores:

- (a) la transformación, fusión, absorción o escisión de la Sociedad y/o de sus filiales, segregación de rama de actividad, aportación de activos o pasivos, el “split” de acciones, adquisición de acciones propias, amortización de estas o concesión de opciones sobre las mismas, y cualesquiera otras operaciones de reestructuración de la Sociedad y/o de sus filiales;
- (b) el cierre de la empresa, la disolución y liquidación de la Sociedad, salvo en los casos en los que conforme a la Ley sea obligatoria la adopción del acuerdo;
- (c) la modificación de los Estatutos Sociales vigentes, en particular y a título meramente enunciativo, aquellos que pueda suponer cualquier variación, aumento o reducción del capital social, salvo en los casos en los que conforme a la Ley sea obligatoria la adopción del acuerdo;
- (d) la emisión de obligaciones, siempre que legalmente sea posible, o la adopción de cualquier acuerdo que pueda dar lugar a la obtención de préstamos convertibles en el capital social;
- (e) la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital y la exclusión de accionistas;
- (f) la realización de cualquier acuerdo acto que exceda del objeto social;
- (g) la suscripción de préstamos o créditos por la Sociedad por importe superior a 6.000.000 €, por transacción o acumulado en seis (6) meses, salvo que no fuere precisa su aprobación por la Junta General.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior y de las mayorías que por ley resulten de aplicación, para la adopción por la Junta General de Accionistas del acuerdo de invertir en otros activos inmobiliarios para su explotación en arrendamiento distintos al inmueble sito en la calle Barceló, número 5, de Madrid, se requerirá el voto favorable de al menos el noventa por ciento (90%) de las acciones con derecho a voto en que se divide el capital social, salvo que no fuera precisa su aprobación por la Junta General de Accionistas.

19.4. Se entenderán 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 la simple constatación de los votos en contra, en blanco o abstenciones que hubiere. Para el cómputo de los votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.

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. 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 al respecto está prevista en los presentes Estatutos. 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 de lo establecido en el presente Artículo adopte el Consejo de Administración, 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 18.1. 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.

Artículo 21°.-Acta de la Junta de Accionistas

El secretario de la Junta de Accionistas levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el secretario de la reunión con el Visto Bueno del presidente.

SECCIÓN 2ª. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 22°.- Estructura del órgano y atribución del poder de representación

La Sociedad estará regida por un Consejo de Administración.

La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley para cada una de las anteriores formas de organización.

Artículo 23°.- Consejeros

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

El nombramiento de los Consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

Los Consejeros ejercerán su cargo por plazo de seis (6) años. Los Consejeros podrán ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por períodos de igual duración máxima.

Artículo 24°.- Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración se compondrá de cinco (5) Consejeros como mínimo y de siete (7) como máximo. La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, que no habrán de ser necesariamente accionistas, corresponderá a la Junta General.

Artículo 25°.- Presidente y Secretario

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

Artículo 26°.- Reuniones del Consejo

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

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

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

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

Artículo 27º.- Constitución y votaciones

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión más de la mitad de sus miembros.

Corresponde al Presidente del Consejo dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión.

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

El Consejo podrá votar por escrito y sin sesión, cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Artículo 28º.- Delegación de facultades por el Consejo de Administración

Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el consejo de administración podrá delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios de sus miembros con carácter permanente o transitorio, salvo las indelegables por Ley.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios consejero/s delegado/s y la designación de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En el contrato se deberá redactar conforme a lo previsto en la Ley.

La delegación para uno o varios actos concretos podrá hacerla el Consejo por mayoría de los asistentes, y producirá efecto desde que se haga.

Artículo 29º.- Retribución

El cargo de administrador será gratuito.

TÍTULO IV CUENTAS ANUALES

Artículo 30°.- Ejercicio social

El ejercicio social de la Sociedad comenzará el 1 de enero de cada año y finalizará el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio comenzará el día de otorgamiento de la escritura de constitución y terminará el siguiente 31 de diciembre.

Artículo 31°.- Cuentas Anuales

El Consejo de Administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

Las cuentas anuales y, cuando proceda, el informe de gestión, serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos en especie a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con lo previsto en el Artículo 6 de la Ley de SOCIMIs con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

El Consejo de Administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

Artículo 32°.- 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 los registros correspondientes de la Sociedad en el momento que determine la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, con motivo del acuerdo de distribución.

2.- Exigibilidad del dividendo. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a 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 la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el

ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

El importe de la indemnización será aprobado por el Consejo de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.

4.- Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, 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 8 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria 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.

5. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la Sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley de SOCIMIs consistente en que al menos el 80% de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el Consejo de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este Artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior.

6.- Estas prestaciones no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado.

TÍTULO V DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 33º.- Disolución

La sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General adoptado en cualquier momento, con los requisitos establecidos en la Ley y por las demás causas previstas en la misma.

Artículo 34º.- Liquidación

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

Artículo 35°.- 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.

* * * * *