

**ESTATUTOS SOCIALES DE  
"ADVERO PROPERTIES, SOCIMI, S.A."****TÍTULO I****DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO DE LA SOCIEDAD****Artículo 1º. - Denominación y legislación aplicable**

La Sociedad se denomina "ADVERO PROPERTIES, SOCIMI, S.A." (en lo sucesivo, 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 lo 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 tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones (CNAE 6832). La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI) residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficio (CNAE 6420). La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español (CNAE 6420), 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante su participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

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 cuyas rentas en su conjunto 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.

El código CNAE correspondiente a la actividad principal de las comprendidas en el objeto social es el 6832.

**Artículo 3º. - Domicilio y sucursales. Página web.**

1.- El domicilio de la Sociedad se establece en Barcelona (08017), calle Iradier nº 21. El Órgano de Administración es competente para crear, trasladar o suprimir sucursales, agencias o delegaciones dentro o fuera del territorio nacional; y para modificar o trasladar la página web corporativa, pero no para su creación o supresión.

2. - La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de 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.

**Artículo 4º. - 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.

## TÍTULO II

### DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES

**Artículo 5º. - Capital social**

El capital social se cifra en la suma de 21.085.305.-€ y se halla totalmente suscrito y desembolsado. El capital social se halla dividido en 4.217.061 acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie, y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones son nominativas de una única clase y serie y representadas por medio de anotaciones en cuenta, están numeradas correlativamente de la 1 a la 4.217.061 ambas inclusive, y totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica la aceptación por parte de sus titulares de estos Estatutos Sociales y de 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 estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.

#### **Artículo 5º bis.- De la emisión de obligaciones y warrants**

La Sociedad puede emitir obligaciones de conformidad con los términos previstos en la ley. El Órgano de Administración podrá emitir pagarés, warrants, participaciones preferentes u otros valores con sujeción a los requisitos que establezca la normativa aplicable.

#### **Artículo 6º. - Representación de las acciones**

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

La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido 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 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.

En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario.

#### **Artículo 7º. -Transmisión de acciones**

##### **7.1 Libre transmisibilidad de las acciones**

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

##### **7.2 Transmisiones en caso de cambio de control**

No obstante, lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo 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 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 los mismos términos y condiciones.

#### **Artículo 8º. - Comunicación de participaciones significativas, prestaciones accesorias y pactos parasociales**

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:

##### **8.1 Participaciones significativas:**

- a) Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones 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.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- c) 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;

- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectados deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:
- (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición 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 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.).

- e) 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 27 de los presentes Estatutos.

- 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.
- g) 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.

**8.2.- 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.

### **8.3.- 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 Secretario del 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 cotice.

### **Artículo 9º. - Exclusión de negociación**

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación, en su caso, en el Mercado Alternativo Bursátil, 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 dicho accionista 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. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

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 Mercado Alternativo Bursátil.

## **TÍTULO III**

### **ORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD**

#### **Artículo 10º. - Órganos de la Sociedad**

1.- Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en estos Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.

2.- Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al órgano de administración.

3.- La regulación legal y estatutaria de los citados órganos podrá desarrollarse y completarse, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.

## **SECCIÓN 1ª. LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

### **Artículo 11º. - Competencias de la Junta General**

Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.

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

### **Artículo 12º. - 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 13º. - Convocatoria de la Junta General**

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. A



este respecto, la Sociedad deberá gestionar telemáticamente un sistema de alerta a los accionistas de los anuncios de convocatoria insertados en la web de la Sociedad.

En caso contrario, la Junta General 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 (i) el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión, (ii) el orden del día, en que figurarán los asuntos a tratar y (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria.

Junta exclusivamente telemática. Adicionalmente, el Órgano de Administración podrá establecer la celebración de la junta sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital. Las juntas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las juntas presenciales, adaptadas, en su caso, a las especialidades que derivan de su naturaleza.

Será posible asistir a la Junta por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del órgano de administración, haya habilitado tales medios. Para ello, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

Junta exclusivamente telemática. Adicionalmente, el Órgano de Administración podrá establecer la celebración de la junta sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital. Las juntas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las juntas presenciales, adaptadas, en su caso, a las especialidades que derivan de su naturaleza.

Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración o, en su caso, por los liquidadores. El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas o períodos que determine la Ley. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta General deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes o dos (2) meses, en caso de traslado internacional del domicilio social).

Los accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos del 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 (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General.

El Órgano de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General. En este caso, deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Por lo que se refiere a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley.

#### **Artículo 14º. - 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 veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

#### **Artículo 15º. - Derecho de Asistencia y Representación**

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

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.

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

Será válida la asistencia de los accionistas a la junta general por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto, de conformidad con el art.182 de la Ley de Sociedades de Capital. El Consejo de Administración indicará en la convocatoria los medios que podrán utilizarse a estos efectos por reunir las condiciones de seguridad exigibles que permitan identificar a los accionistas, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión.

En todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que (a) se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho de voto y (b) quede registrado en algún tipo de soporte.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la Ley de Sociedades de Capital no serán aplicables cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

#### **Artículo 16º. - 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 17º. - Mesa y modo de deliberar de la Junta de Accionistas**

El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán el Presidente y el secretario del Consejo de Administración, respectivamente. En su defecto, 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 con 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 accionistas con derecho de 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.

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.

#### **Artículo 18º. -Adopción de acuerdos y Acta de la Junta de Accionistas**

La Junta General adoptará sus acuerdos con las mayorías de votos presentes o representados exigidos por la Ley de Sociedades de Capital o norma que la sustituya.

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 19º. - Estructura y composición del órgano de administración**

La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración que estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros. Corresponderá a la Junta General la determinación del sistema de administración y en su caso el número concreto de miembros del Consejo de Administración.

### **Artículo 20º. – Duración del Cargo**

Los miembros del Órgano de Administración nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de cuatro (4) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital. De estar la Sociedad administrada por un Consejo de Administración, si durante el plazo para el que fueron nombrados los miembros de dicho órgano se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo de Administración podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

### **Artículo 21º. – Retribución de los miembros del Órgano de Administración.**

La sociedad diseñara su política retributiva dentro de los parámetros establecidos en las leyes de aplicación, en particular, atendiendo a las disposiciones introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por medio de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, en materia de buen gobierno corporativo.

Los miembros del Consejo de Administración percibirán, por su asistencia a las sesiones del mismo, una dieta compensatoria de los gastos que ello pudiera causarles y que será fijada por el propio Consejo.

Independientemente de la anterior dieta, los Consejeros percibirán, por el desempeño de sus funciones y en concepto de remuneración, una retribución fija y periódica que será determinada y aprobada por la Junta General.

La Junta General de Accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de las cantidades detalladas en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto, distribuirá entre sus miembros la retribución a que se ha hecho referencia, de acuerdo con los criterios y en la forma y cuantía que el mismo determine, tomando en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero.

Asimismo, la retribución de los Administradores podrá consistir en: (i) la entrega de acciones, derechos de opción sobre las mismas u otras referenciadas al valor de las acciones, siempre que al efecto lo determine la Junta General de Accionistas de la sociedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 219 del texto refundido de la Ley de Sociedades de capital.

Adicionalmente la Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad para los consejeros.

#### **Artículo 22º. - El Consejo de Administración - Designación de cargos en el seno del Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración nombrará en su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en las personas que se designen para desempeñar el cargo de Secretario y Vicesecretario, en cuyo caso éstos tendrán voz, pero no voto.

#### **Artículo 23º. – Funcionamiento del Consejo de Administración**

La Facultad de convocar al Consejo corresponde a su Presidente o a quien haga sus veces. El Consejo se reunirá siempre que lo solicite un Miembro del Consejo de Administración o lo acuerde el Presidente, o quien haga sus veces, a quien corresponde convocarlo. En el caso de que lo solicitará un Miembro del Consejo de Administración, el Presidente no podrá demorar la convocatoria por un plazo superior a quince días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

En coherencia con lo indicado en el párrafo anterior, los Miembros del Consejo de Administración 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 cursará mediante carta, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático que asegure la recepción de la misma. La convocatoria se dirigirá personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración, al domicilio que figure en su nombramiento o el que, en caso de cambio, haya notificado a la Sociedad, al menos con siete días de antelación.

El Consejo de Administración celebrará sus sesiones en el lugar que se indique en el anuncio de la convocatoria o, en su defecto, en el domicilio social. Será válida la reunión del Consejo sin previa

convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de miembros del Consejo de Administración, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, 2 miembros del Consejo de Administración han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por 3 miembros; 3 en uno de 5; 4 en uno de 7; etc).

Los miembros del Consejo de Administración sólo podrán hacerse representar en las sesiones de este órgano por medio de otro miembro del Consejo. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente. El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra, así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo. Salvo que la Ley de Sociedades de Capital establezca una mayoría superior, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración concurrentes a la sesión. En caso de número impar de votos de miembros del Consejo de Administración, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, 2 votos en una sesión concurrida por 3 miembros del Consejo de Administración; 3 votos en una sesión concurrida por 5 miembros; 4 votos en una sesión concurrida por 7 miembros; etc).

La votación de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Miembro del Consejo de Administración se oponga a este procedimiento. La votación por escrito vía correo electrónico y sin sesión será válida si ningún Miembro del Consejo de Administración se opone a ello. Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración adoptados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, así como a través de otros medios equivalentes que proporcionen las nuevas tecnologías, siempre que ninguno de los miembros del Consejo de Administración se oponga a este procedimiento, y se disponga de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social. Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas. El Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en uno o varios miembros del Consejeros Delegados y la designación del o de los miembros del Consejo de Administración 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. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la rendición de cuentas de la gestión social y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

#### **Artículo 24º. - 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 facultad del Consejo de Administración en uno o varios consejeros/s delegado/s y la designación de los administradores 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.

El Consejo podrá constituir una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifiquen y desarrollen en el Reglamento del Consejo de Administración.

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

## **TÍTULO IV CUENTAS ANUALES**

### **Artículo 25º. - 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 26º. - Aprobación de cuentas y aplicación de resultado. Distribución de dividendos**

El órgano 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 aplicación del resultado del ejercicio es competencia de la Junta General, con los límites legales y estatutarios. Los dividendos se distribuirán entre los accionistas ordinarios en proporción al capital que hayan desembolsado.

El importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"). Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley. La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

**Artículo 27.- 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 contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) 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.- Compensación fiscal. En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, 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%, el Consejo de Administración de la

Sociedad podrá exigir a dichos accionistas que compensen a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la compensación a satisfacer por los accionistas se deducirá del importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la compensación del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la compensación tribute en el Impuesto sobre Sociedades, el importe de la compensación se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

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

4.- Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, 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 accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias 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 11/2009 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 28º.- 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 29º. - 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.

**TÍTULO VI**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 30.- Fuero para la resolución de conflictos.**

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial de la sede del domicilio social de la Sociedad, salvo en los casos en que la normativa aplicable imponga otro fuero.

**Artículo 31.- Ley aplicable**

La Sociedad se regirá por los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por las disposiciones del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio ("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 (la "Ley de SOCIMIs") y demás disposiciones que le sean aplicables.