

VERSION FIRMA

**Proyecto común de fusión por absorción de
Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. por parte de Testa
Residencial SOCIMI, S.A.**

En Madrid, 26 de abril de 2018

1. Bases del Proyecto Común de Fusión

1.1 Introducción

Los órganos de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad Absorbente**” o “**Testa Residencial**”) y Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (la “**Sociedad Absorbida**” o “**Coto**” y conjuntamente con Testa Residencial, las “**Sociedades Participantes en la Fusión**”), redactan y suscriben este proyecto común de fusión (el “**Proyecto de Fusión**”) en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”).

1.2 Procedimiento de fusión

La operación de fusión por absorción proyectada implicará la integración de la Sociedad Absorbida en la Sociedad Absorbente, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda (la “**Fusión**”).

En tanto la Sociedad Absorbente es, a la fecha, titular de más del 90% del capital social de la Sociedad Absorbida (y se contempla que dicha situación se mantenga en el futuro), la Fusión se plantea al amparo de lo previsto en los artículos 50 y 51 LME que, entre otros aspectos, permiten:

- (i) Llevar a cabo la Fusión sin informes de administradores y de expertos sobre el proyecto de fusión, en tanto se ofrezca por la sociedad absorbente a los socios de la sociedad absorbida la adquisición de sus acciones (en este caso participaciones sociales), estimadas en su valor razonable, dentro de un plazo determinado (artículo 50 LME).
- (ii) La no celebración de junta general en la sociedad absorbente, siempre que con un mes de antelación como mínimo a la fecha prevista para la celebración de la junta de la sociedad absorbida, se ponga a disposición de los socios de la sociedad absorbente y de los acreedores de las sociedades que participan en la fusión, determinada información (ello sin perjuicio del derecho de los accionistas que ostenten, al menos, el uno por ciento del capital social, de solicitar la celebración de dicha junta general) (artículo 51 LME).

A dichos efectos, con un mes de antelación como mínimo a la fecha prevista para la celebración de la junta de la Sociedad Absorbida se publicará en la página web corporativa de la Sociedad Absorbente (<http://www.testa-socimi.com/>) así como en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en las que cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión tenga su domicilio, un anuncio en el que se hará constar:

- (a) el derecho que corresponde a los accionistas de la Sociedad Absorbente y a los acreedores de las Sociedades Participantes en la Fusión, a examinar en el domicilio social los documentos indicados en el artículo 39 LME, en sus números 1.º (*Proyecto de Fusión*), 4.º

(Cuentas Anuales e Informes de Gestión de los tres últimos ejercicios, así como los correspondientes Informes de los Auditores de Cuentas de las Sociedades Participantes en la Fusión) y 5º (Balances de Fusión), así como a la entrega o envío gratuito de los mismos (se deja constancia de que no se ofrecerá dichos derechos en relación a los documentos indicados en el artículo 39 LME, en sus números 2º (informes de los administradores) y 3º (informes de los expertos independientes), en tanto, al acogerse la Fusión a lo dispuesto en el artículo 50 LME, la Fusión se llevará a cabo sin la preparación de dichos documentos);

- (b) el derecho de los accionistas de la Sociedad Absorbente que ostenten, al menos, el uno por ciento del capital social, de solicitar la celebración de la junta general; y
- (c) el derecho de los acreedores de la Sociedad Absorbente de oponerse a la Fusión en los términos previsto en la LME.

1.3 Justificación de la Fusión

La Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida son sociedades operativas que desarrollan actividades similares, siendo sus carteras de activos complementarias.

Los Órganos de Administración de las Sociedades Participantes en la Fusión consideran que no existen ventajas en el mantenimiento de dos estructuras corporativas distintas que sirven al mismo propósito de la misma forma y, en consecuencia, han decidido promover la integración de ambas sociedades sobre la base de las siguientes razones justificativas:

- (i) simplifica en gran medida:
 - (a) la estructura organizativa del grupo en tanto que permite que todo el equipo humano que gestiona el día a día de la cartera inmobiliaria del grupo lo hará de forma conjunta y coordinada, permitiendo la unificación de la planificación del negocio de las Sociedades Participantes en la Fusión y la toma de decisiones centralizada de cara a mejorar la capacidad comercial, de administración y de negocios frente a terceros, evitándose duplicidades y redundando en mayor eficiencia y menores costes;
 - (b) la gestión administrativa, contable y fiscal del grupo;
 - (c) la estructura de gobierno corporativo y de la documentación corporativa, en tanto la Fusión conllevará la simplificación de la estructura de gobierno corporativo al eliminarse la duplicidad de órganos de gobierno, lo que permitirá que los órganos de decisión y control del grupo sean los mismos, redundando en homogeneidad, mayor control y eficiencia, a la que vez que supondrá una simplificación de la documentación corporativa;

y así, permite aprovechamiento de economías de escala

- (ii) mejora y simplifica el acceso a la financiación externa del grupo, tanto para aportaciones por parte de los accionistas presentes y/o futuros del grupo como de cara a la financiación bancaria y la emisión de instrumentos financieros en los mercados de capitales; y
- (iii) optimiza la gestión financiera del grupo en tanto el mayor volumen e integración de los activos y pasivos de las Sociedades Participantes en la Fusión facilitará la gestión financiera, así como la simplificación de relaciones con bancos, con reducción de cuentas y mejora de la gestión de tesorería.

Como resultado de la Fusión, la Sociedad Absorbente adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida que se disolverá sin liquidación, pasando a responder la Sociedad Absorbente con todo su patrimonio (incluyendo el patrimonio previamente titularidad de la Sociedad Absorbida) de la totalidad de las obligaciones de la Sociedad Absorbente (incluyendo la totalidad de las obligaciones de la Sociedad Absorbida).

2. Ofrecimiento de adquisición a los socios de la Sociedad Absorbida

2.1 Capitales sociales de las Sociedades Participantes en la Fusión

En la fecha del Proyecto de Fusión, el capital social de:

- (i) Testa Residencial asciende a 132.270.202 euros, dividido en 132.270.202 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, registradas mediante anotaciones en cuenta, ambas inclusive, pertenecientes a una misma clase. Todas las acciones de Testa Residencial están suscritas y totalmente desembolsadas. Es de indicar que, con fecha 26 de abril de 2018 se ha aprobado un aumento de capital en la Sociedad por un importe nominal de hasta 9.446.871 euros, mediante la creación de hasta 9.446.871 acciones, lo cual podría elevar el capital de la Sociedad hasta un importe final de 141.718.073 euros, dividido en 141.718.073 acciones, de 1 euro de valor nominal

Las acciones en las que se divide el capital social de Testa Residencial están representadas mediante anotaciones en cuenta.

- (ii) Coto asciende a 15.314.844 euros, dividido en 15.314.844 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 15.314.844, ambas inclusive, pertenecientes a una misma clase. Todas las participaciones sociales de Coto están asumidas y totalmente desembolsadas.
- (iii) A la fecha y en el momento de aprobación de la Fusión por la Junta General de la Sociedad Absorbida, Testa Residencial será titular de, al

menos, 15.262.075 participaciones sociales de Coto, representativas del 99,6554389 % de su capital social.

En consecuencia, el capital social de Coto en manos de terceros (diferentes a Testa Residencial) será de un máximo de 52.769 participaciones sociales, representativas de un 0,3445611% del capital de Coto.

2.2 Ofrecimiento de adquisición

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1 LME, la Sociedad Absorbente ofrece a los socios de la Sociedad Absorbida, titulares de 52.769 participaciones sociales, representativas de un 0,3445611% de las participaciones sociales del capital de esta última (los “**Socios Minoritarios**”), la adquisición de sus participaciones sociales en la Sociedad Absorbida (el “**Ofrecimiento de Adquisición**”).

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 LME, se hace constar que el Ofrecimiento de Adquisición recae sobre la totalidad de las participaciones sociales de las que los Socios Minoritarios son titulares en la Sociedad Absorbida (esto es, 52.769 participaciones sociales), estimadas en su valor razonable, que se fija en 21,62 euros por participación social (importe igual al considerado a efectos del canje referido en el apartado 3.2(ii) posterior), pudiendo ejercitar dichos socios, en su caso, los derechos y acciones conferidos legalmente para este supuesto.

2.3 Plazo y procedimiento para acogerse al Ofrecimiento de Adquisición

(i) Plazo

Los Socios Minoritarios que estuvieran interesados en aceptar el Ofrecimiento de Adquisición y, por consiguiente, en transmitir sus participaciones sociales a la Sociedad Absorbente en los términos aquí establecidos, deberán comunicarlo en el plazo máximo de 30 días naturales a contar desde la fecha de publicación de la aprobación de la Fusión por la Junta General de la Sociedad Absorbida, que se llevará a cabo conforme lo dispuesto en el artículo 43 LME (el “**Plazo de Aceptación del Compromiso**”).

(ii) Procedimiento para acogerse el Ofrecimiento de Adquisición

La decisión de acogerse al Ofrecimiento de Adquisición deberá comunicarse a la Sociedad Absorbente (la “**Comunicación de Aceptación**”), por cualquier medio que otorgue fehcencia de la fecha de envío de la comunicación, contenido de la misma y fecha de recepción, dentro del Plazo de Aceptación del Compromiso. La ausencia de comunicación expresa implicará que el titular de las participaciones sociales de Coto se acoge al canje y recibirá acciones de Testa Residencial en la proporción que le corresponda conforme al canje referido en el punto 3.2(ii) posterior.

(iii) Compra de las participaciones sociales de Coto

Testa Residencial adquirirá las participaciones sociales de los socios de Coto que opten por acogerse al Ofrecimiento de Adquisición, en la fecha y hora que, de mutuo acuerdo, convengan con los socios que se acojan al mismo; la formalización de la transmisión se llevará a cabo ante el Notario de Madrid que sea designado por la Sociedad Absorbente. La fecha y hora deberá estar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de finalización del Plazo de Aceptación del Compromiso; a falta de acuerdo, la fecha y hora serán las 12 horas del quinto día hábil siguiente a la fecha de por la Sociedad Absorbente de la Comunicación de Aceptación.

El precio de compra serán 21,62 euros por participación social, que será abonado mediante transferencia a la cuenta que indique el socio asumiendo la Sociedad Absorbente los gastos notariales de formalización de la compraventa.

Si el socio que se hubiera acogido al Compromiso de Adquisición hubiera recogido en el mismo, de manera expresa, su desacuerdo con el valor de las participaciones sociales de Coto, recogido en el Proyecto de Fusión, en la escritura pública de compraventa de sus participaciones se recogerá, de manera expresa, que el precio que se abone por dicha adquisición estará sujeto a la determinación del valor razonable de dichas participaciones sociales, que se fije conforme a las opciones, y los plazos, que para los socios de la Sociedad Absorbida se recogen en el artículo 50.2 LME en supuestos de desacuerdo con el valor razonable recogido en el Proyecto de Fusión.

La falta de comparecencia de un socio que se hubiera acogido al Ofrecimiento de Adquisición, en la fecha y hora correspondiente (conforme a las reglas antes indicadas) o la imposibilidad o renuncia a otorgar la escritura pública de compra en los términos antes indicados, se entenderá como una renuncia del referido socio al Compromiso de Adquisición y su voluntad de acogerse al canje y a la recepción de acciones de Testa Residencial en la proporción que le corresponda conforme al canje referido en el punto 3.2(ii) posterior.

3. Menciones legalmente exigibles del Proyecto de Fusión.

3.1 Denominación, el tipo social y el domicilio de las sociedades que se fusionan y de la sociedad resultante de la fusión, así como los datos identificadores de la inscripción de aquéllas en el Registro Mercantil

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1ª LME, se hacen constar a continuación las menciones correspondientes a la denominación, el tipo social, el domicilio y los datos de identificación de la inscripción en el Registro Mercantil de las sociedades que participan en la Fusión:

3.1.1 Sociedad Absorbente

Denominación: Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Tipo social: Sociedad Anónima.

Domicilio: PASEO DE LA CASTELLANA 257, Madrid

Datos identificadores de inscripción: Hoja M-272946, Tomo 16114, Folio 87.

C.I.F.: A82865890.

3.1.2 Sociedad Absorbida

Denominación: Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

Tipo social: Sociedad Limitada.

Domicilio: PASEO DE LA CASTELLANA, 257, Planta Segunda, Madrid.

Datos identificadores de inscripción: Hoja M-373843 Tomo 21067 Folio 111.

C.I.F.: B84258193.

3.2 Tipo de canje de las acciones, la compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto y, en su caso, el procedimiento de canje

La Fusión se articula a través del procedimiento establecido por el artículo 50 LME, en el marco del cual la Sociedad Absorbente ofrece a los socios de la Sociedad Absorbida la adquisición de sus participaciones sociales, estimadas en su valor razonable; sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2ª LME, se hacen constar los siguientes particulares para aquellos socios de la Sociedad Absorbida que no opten por el Ofrecimiento de Adquisición:

(i) Acciones y participaciones sociales a canjear

En tanto:

- (a) el capital social de Coto está compuesto por 15.314.844 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas;
- (b) en el momento de aprobación de la Fusión por la Junta General de la Sociedad Absorbida, Testa Residencial será titular de, al menos, 15.262.075 participaciones sociales de Coto, representativas del 99,6554389 % de su capital social; y
- (c) en aplicación del artículo 26 LME, no se canjearán en ningún caso las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida en poder de la

Sociedad Absorbente (las cuales quedarán amortizadas y anuladas como resultado de la Fusión),

el canje aplicará a un máximo de 52.769 participaciones sociales, representativas de un 0,3445611% de las participaciones sociales representativas del capital social de Coto.

El referido número máximo de participaciones sociales se reducirá, a efectos de aplicación del canje, en aquellas participaciones sociales cuyos titulares estimen acogerse al Ofrecimiento de Adquisición, las cuales, una vez adquiridas por la Sociedad, quedarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 26 LME (y, por tanto, tampoco serán canjeadas).

(ii) Tipo de Canje

El tipo de canje de las acciones y participaciones sociales de las Sociedades Participantes en la Fusión, que ha sido determinado sobre la base del valor real de sus patrimonios sociales habiéndose determinado un valor real (i) de las acciones de la Sociedad Absorbente de 13,86 euros por acción y (ii) de las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida de 21,62 euros. En el marco de dicha valoración, el canje será de 39 acciones de la Sociedad Absorbente, de 1 euro de valor nominal, por cada 25 participaciones sociales de la Sociedad Absorbida, de 1 euro de valor nominal cada una.

Se hace constar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 50 LME, la relación de canje propuesta **no será sometida a la verificación de experto independiente**, en tanto dicho artículo exime de dicha obligación siempre que se ofrezca por la Sociedad Absorbente a los socios de la Sociedad la adquisición de sus participaciones sociales, estimadas en su valor razonable (como acontece en este caso).

(iii) Justificación del tipo de canje

En la determinación del tipo de canje se tomado como base los valores reales de los patrimonios de las Sociedades Intervinientes en la Fusión; para la determinación de lo anterior, se ha seguido el método de valoración el valor de los activos netos de la Sociedades Participantes en la Fusión (“**NAV por acción**” calculado conforme a los principios y prácticas auspiciadas de la European Public Real Estate Association “EPRA NAV por acción”), en tanto se entiende que el mismo es el más preciso para determinar el valor para empresas inmobiliarias.

El NAV es un indicador del valor de una empresa que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable; así, dicho valor representa de forma global el valor subyacente de las inversiones inmobiliarias en combinación con otros activos, ajustado por la deuda financiera y las demás obligaciones de la compañía.

En opinión de los Órganos de Administración de la Sociedades Participantes en la Fusión, el NAV proporciona información del valor razonable de los activos netos bajo la perspectiva de la empresa en funcionamiento y en un horizonte temporal a largo plazo, lo cual, atendiendo a la actividad que desarrollan las Sociedades Participantes en la Fusión da una imagen más cercana al valor real que otros métodos de valoración tales como cotización, comparación de precios ajustados, capitalización de rentas y flujos de caja, múltiplos o método residual.

Tanto en la sociedad Absorbente como en la Sociedad Absorbida se han tomado en consideración, a los efectos del cálculo del NAV, los valores resultantes de las cuentas anuales correspondientes cerradas a 31 de diciembre de 2017, las cuales han sido debidamente auditadas si bien, en el caso de la Sociedad TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., el NAV se ha ajustado, en el importe del 336.723.259,99 euros, a resultas de:

- (i) el pago del IVA relativo a la capitalización de los honorarios de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. relativos al contrato de arrendamiento de servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica, que ha quedado resuelto con efectos 19 de enero de 2018 (ajuste negativo por un importe de 18.841.470,08 euros).
- (ii) la conversión en capital del derecho de Acciona Real Estate, S.A. a ejercer una opción para solicitar la devolución de las participaciones de la Sociedad Absorbida (que fueron aportadas por Acciona Real Estate, S.A. a la Sociedad Absorbente en septiembre de 2017) actualmente reconocidas como pasivo no corriente y que se convertirán en capital una vez tenga lugar la salida a bolsa de la Sociedad Absorbente (ajuste positivo por un importe de 355.564.730,07 euros)

Los Órganos de Administración han considerado que, por aplicación de los referidos métodos de valoración, el canje que se propone se ajusta al reconocimiento adecuado de la participación que los socios de la Sociedad Absorbida deben de recibir en la Sociedad Absorbente.

(iv) Método para atender al canje

La Sociedad Absorbente atenderá al canje de las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida fijado conforme a la ecuación de canje establecida en el apartado 3.2.(ii), con acciones en autocartera, por lo que no resultará necesario para la ejecución de la Fusión la ampliación del capital social de la Sociedad Absorbente.

Considerando la ecuación de canje señalada en el apartado 3.2.(ii) anterior, y que el número de participaciones sociales que los actuales socios de la Sociedad Absorbida (distintos de la Sociedad Absorbente) se eleva a 52.769 participaciones sociales, el número máximo de acciones que la Sociedad Absorbente deberá entregar a los actuales socios de la

Sociedad Absorbida (distintos de la Sociedad Absorbente) es de 82.290 acciones.

En relación con lo anterior, se hace constar que el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente adquirirá, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas, un número máximo de acciones de 82.290 durante el plazo preciso para atender a la ecuación de canje, todo ello en cumplimiento con la normativa aplicable.

(v) Procedimiento de Canje

Se procederá al canje de las participaciones sociales de Coto por las acciones de Testa Residencial una vez (a) acordada la Fusión; e (b) inscrita la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Madrid. El canje se realizará a partir de la fecha que se indique en los anuncios a publicar en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia de Madrid.

En aplicación del artículo 26 LME, no se canjearán en ningún caso las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida en poder de la Sociedad Absorbente en el momento del canje ni las participaciones sociales que pudieran estar mantenidas en autocartera por la Sociedad Absorbida.

El canje de las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida por acciones de la Sociedad Absorbente se efectuará mediante la presentación a la Sociedad Absorbente de los títulos acreditativos de su titularidad en el lugar y plazo que se señale en la oportuna publicación; tras dicha presentación, la Sociedad Absorbente realizará los trámites oportunos ante las entidades participantes en Iberclear que sean depositarias de las acciones para la asignación al socio de la Sociedad Absorbida del número que corresponda, lo anterior de conformidad con los procedimientos establecidos para el régimen de anotaciones en cuenta y con aplicación de lo previsto en el artículo 117 y concordantes de la LSC en lo que proceda. Realizado lo anterior, los socios de la Sociedad Absorbida se les atribuirán el número de acciones que correspondan en la Sociedad Absorbente conforme a la ecuación de canje antes referida. Queda entendido que para dicha atribución será necesario que el socio de la Sociedad Absorbida cuenta con una cuenta de valores.

Las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida no presentadas al canje dentro del plazo establecido al efecto serán anuladas y serán sustituidas por acciones de la Sociedad Absorbente de conformidad con la ecuación de canje prevista en el apartado 3.2.(ii) de este Proyecto de Fusión, quedando pendiente la asignación de las mismas a favor de quien acredite su titularidad conforme a lo previsto en las correspondientes publicaciones, siendo de aplicación en todo caso lo previsto en el artículo 117 LSC en lo que proceda

(vi) Mecanismo orientado a facilitar la realización del canje

Los socios de la Sociedad Absorbida que sean titulares de un número de participaciones sociales que, conforme al tipo de canje acordado, no den derecho a recibir un número entero de acciones de la Sociedad Absorbente, podrán adquirir o transmitir participaciones sociales para que las participaciones sociales resultantes les den derecho según dicho tipo de canje a recibir un número entero de acciones de la Sociedad Absorbente. Esta decisión, bien de compra, bien de venta, corresponderá a cada accionista individualmente.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta la indivisibilidad de la acción, la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de acción y al no ser el número de participaciones sociales de la Sociedad Absorbida múltiplo de la ecuación de canje, la Sociedad Absorbente ha decidido establecer un mecanismo orientado a que el número de acciones de la Sociedad Absorbente a entregar a los socios de la Sociedad Absorbida (distintos de la Sociedad Absorbente) en virtud del canje sea un número entero.

Este mecanismo consistirá en que la propia Sociedad Absorbente actuará como contrapartida para la compra de restos o picos; así, cada socio de la Sociedad Absorbida que, de acuerdo con el canje establecido, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de la Sociedad Absorbente o le sobre un número de participaciones sociales de la Sociedad Absorbida que no den derecho a una acción adicional de la Sociedad Absorbente (tal número de participaciones sociales de la Sociedad Absorbida se considerará un “Pico”), podrá transmitir dicho Pico a la Sociedad Absorbente, quien, en su calidad de contrapartida, le abonará en efectivo el Pico adquirido.

Las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida adquiridas por la Sociedad Absorbente en el marco de la compra de Picos, quedarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 26 LME (y, por tanto, no serán canjeadas y quedarán canceladas en el marco de la Fusión).

3.3 Incidencia que la Fusión haya de tener sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias en las sociedades que se extinguen y las compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso, a los socios afectados en la sociedad resultante

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3ª LME, se hace constar que, en tanto en la sociedad que se extingue (Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.) no hay ningún socio que haya realizado aportaciones de industria y no existen prestaciones accesorias, no será necesario otorgar compensación alguna por los conceptos anteriores no realizar mención alguna al respecto. No obstante, se hace constar que el actual 8 (número 8 en la modificación de estatutos que se indican en el punto 3.8) de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente impone a los accionistas determinadas prestaciones accesorias que, en síntesis y de aplicar, se corresponden con obligaciones de información. En consecuencia,

los socios de la Sociedad Absorbida que reciban acciones de la Sociedad Absorbente, por no haber optado por el Ofrecimiento de Adquisición, quedarán sujetos, en su caso, a tales prestaciones accesorias.

3.4 Derechos que vayan a otorgarse en la sociedad resultante a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de los representativos de capital o las opciones que se les ofrezcan

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.4ª LME, se hace constar que, al no existir titulares de derechos especiales ni tenedores de títulos distintos de los representativos del capital en ninguna de las Sociedades Participantes en la Fusión, no procederá la concesión de derechos de esta clase.

3.5 Ventajas de cualquier clase que vayan a atribuirse en la sociedad resultante a los expertos independientes que hayan de intervenir, en su caso, en el Proyecto de Fusión, así como a los administradores de las sociedades que se fusionan, de la absorbente o de la nueva sociedad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.5ª LME, se hace constar que no se atribuirán en la Sociedad Absorbente ventajas de ninguna clase a ningún administrador de las Sociedades Participantes en la Fusión ni a los expertos independientes (en tanto no participarán expertos en el proceso).

3.6 Fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas acciones, participaciones o cuotas tendrán derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.6ª LME, se hace constar que, en tanto no se va a proceder a la emisión de nuevas acciones de la Sociedad Absorbente en el marco de la Fusión (dado que el canje se atenderá con acciones en autocartera), no procede mención alguna sobre este particular. No obstante, se hace constar que las acciones que sean entregadas a los socios con motivo del canje darán derechos a sus titulares a participantes en las ganancias sociales de la Sociedad Absorbente a partir de la fecha en que las reciban, en los mismos términos que el resto de acciones de la Sociedad Absorbente en circulación a dicha fecha.

3.7 Fecha a partir de la cual la Fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.7ª LME y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (el “PGC”), se hace constar que las operaciones realizadas por la Sociedad Absorbida, a efectos contables, se entenderán realizadas por la Sociedad Absorbente con efectos desde el 1 de enero de 2018.

3.8 Estatutos de la sociedad resultante de la Fusión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.8ª LME, se adjunta como **Anexo 1** los Estatutos Sociales actualmente inscritos en el Registro Mercantil de

la Sociedad Absorbente. No se prevé ninguna modificación de dichos Estatutos Sociales como consecuencia de esta fusión. No obstante se dejan constancia de que la Junta General de la Sociedad Absorbente, celebrada el 26 de abril de 2018, ha acordado (i) un aumento del capital social, que, tras su ejecución, podrá modificar, el artículo 5 de los Estatutos Sociales para reflejar la cifra última de capital tras dicho aumento; y (ii) una modificación de los estatutos sociales (pendiente de inscripción en el momento de firma del Proyecto de Fusión) que dejaría la redacción de los estatutos sociales conforme al texto que se adjunta como **Anexo 2**. En cualquier caso, se deja constancia de que las modificaciones no derivan del proceso de fusión.

3.9 Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmita a la Sociedad Absorbente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.9ª LME se hace constar que los activos y pasivos que integran el patrimonio de la Sociedad Absorbida, que se atribuirán a la Sociedad Absorbente, están valorados de acuerdo con las normas contenidas en el PGC y se integrarán en la Sociedad Absorbente conforme se establezca en el PGC.

3.10 Fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.10ª LME se hace constar que cuentas de las Sociedades Participantes en la Fusión utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión son las cerradas a 31 de diciembre de 2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 36 de la LME, para la Fusión se tomarán como base los balances de las Sociedades Participantes en la Fusión cerrados a 31 de diciembre de 2017.

3.11 Posibles consecuencias de la Fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.11ª LME se hace constar lo siguiente:

(i) Consecuencias de la Fusión sobre el empleo

La Fusión implicaría el traspaso de todos los trabajadores de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, y ello conforme al régimen de sucesión de empresa regulado en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. En consecuencia, la Sociedad Absorbente se subrogaría en los derechos y obligaciones laborales y de seguridad social de la Sociedad Absorbida, cuando corresponda, incluyendo los compromisos de pensiones, en los términos previstos en su normativa específica, y, en general, en cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria hubiera adquirido esta última.

Al margen de lo anterior, actualmente no está previsto que la Sociedad Absorbente adopte unilateralmente medidas laborales en relación con los trabajadores de la Sociedad Absorbida.

(ii) Eventual impacto de género en los órganos de administración

No está previsto que la ejecución de la Fusión tenga un impacto en la composición del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente desde el punto de vista de la distribución por géneros.

(iii) Incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

No está previsto que la ejecución de la Fusión tenga una incidencia significativa en materia de responsabilidad social de la Sociedad Absorbente al pertenecer las sociedades que se fusionan al mismo grupo y, en consecuencia, contar con políticas de responsabilidad social muy similares.

4. Otros aspectos

4.1 Derecho a la celebración de Junta General en la Sociedad Absorbente

Conforme a lo previsto en el artículo 51 LME, la Fusión se plantea para su formalización sin acuerdo de junta general de la Sociedad Absorbente. No obstante, y en cumplimiento de lo dispuesto por el referido precepto, se hace constar el derecho que asiste a los accionistas de la Sociedad Absorbente que ostenten al menos el uno por ciento del capital social, a exigir la celebración de una junta general para la aprobación de la Fusión que deberá ser convocada, en el plazo de quince días a contar desde la fecha publicación del último de los anuncios, para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que dichos accionistas hubieran requerido notarialmente a los administradores, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 LME. Los señores accionistas serán informados de dicho derecho en los términos establecidos en la LME.

4.2 Mecanismo de compensación

Sin perjuicio de que los valores tomados en consideración a los efectos de realizar el canje se corresponde con los valores reales de los patrimonios de las Sociedades Participantes en la Fusión, a la luz de la futura admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia se ha considerado procedente incluir un mecanismo de compensación a los socios de la Sociedad Absorbida que se acojan al canje, para el supuesto de que el precio de la oferta que preceda a dicha admisión (en adelante, “**Precio de la Oferta**”) sea, finalmente, inferior al que resultaría de aplicar el valor real por acción de la Sociedad Absorbente considerado a efectos del canje (principalmente motivado por razones de demanda o similares, las cuales son exógenas a la valoración real de una sociedad).

Así, si en el contexto de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el Precio de la Oferta resultare inferior al valor real por acción aplicado en el canje (el “**Valor Real**”), los socios de la Sociedad Absorbida que se hubieran acogido a tal canje podrán solicitar de la Sociedad Absorbente una compensación igual a la diferencia entre el Valor Real y el Precio de la Oferta multiplicado por el número de acciones que se hubiera asignado en el marco del canje (y que mantuvieran en su titularidad), sujeto a las siguientes condiciones o limitaciones:

- (i) El mecanismo de compensación solo será aplicable a los socios de la Sociedad Absorbida que hubieran acudido al canje y únicamente si el Precio de la Oferta es inferior al Valor Real.
- (ii) El mecanismo de compensación será exigible únicamente si las acciones de la Sociedad Absorbente son admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en o antes de 21 de septiembre de 2018.
- (iii) La solicitud para la aplicación del mecanismo de compensación deberá realizarse por los socios de la Sociedad Absorbida que hubieran acudido al canje mediante solicitud escrita y remitida a la Sociedad, por medio que deje fehaciencia de su fecha de envío, en o antes del décimo (10) día hábil posterior a la fecha de admisión de cotización de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.
- (iv) El mecanismo de compensación solo aplicará en relación a las acciones que fueron adjudicadas en el canje al socio de la Sociedad Absorbida y que siguieran siendo de su propiedad tanto en la fecha de admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Absorbente como en la fecha de liquidación del mecanismo de compensación. A efectos de lo anterior, si el socio de la Sociedad Absorbida hubiera realizado compras y ventas de acciones de la Sociedad Absorbida, en cualquier transmisión posterior al

canje se entenderá que las transmitidas en primer lugar habrían sido las adjudicadas en el marco del canje derivado de la fusión.

4.3 Régimen fiscal aplicable

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se hace constar que a la presente modificación estructural le será de aplicación el régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII del mencionado texto legal.

Los consejeros de Testa Residencial y el administrador único de Coto, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan con su firma este Proyecto de Fusión en tres (3) ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que ha sido aprobado por (i) el Consejo de Administración de Testa Residencial, con fecha 26 de abril de 2018 y (ii) por el administrador único de Coto con fecha 26 de abril de 2018.

[SIGUE PÁGINA DE FIRMAS]

LOS ADMINISTRADORES DE Testa Residencial SOCIMI, S.A.

[HAY FIRMA]

don Miguel Oñate Rino

[HAY FIRMA]

Altamira Santander Real Estate S.A.
p.p. don Jaime Rodríguez Andrade

[HAY FIRMA]

don Antonio Hernandez Mancha

[HAY FIRMA]

don Jose Maria Xercavins Lluch

[HAY FIRMA]

don Ignacio Moreno Martinez

[HAY FIRMA]

don Cesáreo Rey Baltar Oramas

[HAY FIRMA]

Merlin Properties SOCIMI S.A.
p.p. don Fernando Rodriguez Avial
Llarent

[HAY FIRMA]

don Javier Alarcó Canosa

[HAY FIRMA]

FINANZAS Y CARTERA UNO, SL
p.p. doña Maria Isabel Antúnez Cid

[HAY FIRMA]

don Carlos Manzano Cuesta

[HAY FIRMA]

don Wolfgang Beck

**EL ADMINISTRADOR ÚNICO DE COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL
COTO, S.L.**

[HAY FIRMA]

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI SA
p.p. don Miguel Oñate Rino

ANEXO 1
Estatutos sociales de Testa Residencial inscritos en el Registro Mercantil a fecha del
Proyecto de Fusión

ESTATUTOS SOCIALES DE TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

TÍTULO I DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN SOCIAL

La Sociedad se denomina Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) y se rige por los presentes Estatutos y por las demás disposiciones legales que le sean aplicables.

ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (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 del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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.

ARTÍCULO 3. DURACIÓN

La duración de la Sociedad será indefinida. La Sociedad dio comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura fundacional.

ARTÍCULO 4. DOMICILIO SOCIAL

1. La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana nº 257, 28046.
2. El Consejo de Administración de la Sociedad será competente para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional.
3. El Consejo de Administración de la Sociedad podrá acordar la creación, supresión o traslado de sucursales, representaciones, agencias, delegaciones, oficinas y otras dependencias, tanto en España como en el extranjero, con cumplimiento de los requisitos y garantías que le fuesen de aplicación, así como decidir prestar los servicios propios de su objeto social, sin necesidad de establecimiento permanente.

TÍTULO II CAPITAL SOCIAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS

ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL

1. El capital social se fija en la suma 132.270.202€, dividido en 132.270.202 acciones, de 1€ de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.
2. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

ARTÍCULO 6. LAS ACCIONES

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

Se regirán por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que las complementen, o en su caso, sustituyan.

ARTÍCULO 7. CONDICIÓN DE ACCIONISTA

1. Cada acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuye los derechos reconocidos en la normativa societaria de aplicación y aquéllos expresados en los presentes Estatutos.
2. En los términos establecidos en la normativa aplicable, y salvo en los casos en ella previstos, la acción confiere a su titular, como mínimo, los siguientes derechos:
 - (a) participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación;
 - (b) suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones;
 - (c) asistir y votar en las Juntas Generales e impugnar los acuerdos sociales, todo ello en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales; e
 - (d) información, en los términos establecidos por la normativa vigente.
3. 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 la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada del registro contable.

ARTÍCULO 7 BIS. PRESTACIONES ACCESORIAS.

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

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:
 - (a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la Participación Significativa); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.
 - (b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, 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 (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) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado 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 por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.
El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez 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 a) a d) 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.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al

pago del dividendo.

- (f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorias) 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.

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 8.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

La obligación indemnizatoria prevista en el artículo 55 de los presentes Estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesoria a los efectos de lo previsto en este artículo.

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 8. COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES

1. Los copropietarios de acciones, y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista y responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.
2. El régimen de copropiedad, usufructo, prenda y embargo de las acciones de la Sociedad será el determinado en la normativa societaria de aplicación.

ARTÍCULO 9. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.
2. La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.

ARTÍCULO 10. DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA

1. Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al pago de la porción no desembolsada, ya sea dineraria o no dineraria, en la forma y dentro del plazo que determine el Consejo de Administración.
2. Se encuentra en mora el accionista que, una vez vencido el plazo fijado

para el pago del capital no desembolsado, no lo haya satisfecho.

3. El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes no podrá ejercitar el derecho de voto. El importe de sus acciones será deducido del capital social para el cómputo del quórum. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.
4. Una vez abonado el importe de los desembolsos pendientes junto con los intereses adeudados, podrá el accionista reclamar el pago de los dividendos no prescritos, pero no la suscripción preferente, si el plazo para su ejercicio ya hubiere transcurrido.

TÍTULO III AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL

ARTÍCULO 11. AUMENTO DE CAPITAL

1. El capital social podrá ser aumentado en una o varias ocasiones mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas, adoptado de conformidad con lo establecido en la Ley y en los presentes Estatutos. El aumento podrá llevarse a efecto por emisión de nuevas acciones o por elevación del valor nominal de las ya existentes, y el contravalor de la ampliación podrá consistir en aportaciones dinerarias o no dinerarias al patrimonio social, incluida la compensación de créditos frente a la Sociedad, o en la transformación de reservas en capital social. El aumento podrá realizarse en parte con cargo a nuevas aportaciones y en parte con cargo a reservas.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley, en los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija, la Junta General, al decidir un aumento de capital con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, podrá acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente. Para la validez de este acuerdo habrá de respetarse lo dispuesto en las previsiones legales que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 12. CAPITAL AUTORIZADO

1. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar sus condiciones en todo lo no previsto por la Junta, todo ello dentro de las limitaciones que establece la Ley. El Consejo de Administración podrá hacer uso en todo o en parte de dicha delegación, o incluso abstenerse de ejecutarla en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de algún hecho o acontecimiento de especial relevancia que justifique a su juicio tal decisión, dando cuenta de ello a la primera Junta General de accionistas que se celebre una vez concluido el plazo otorgado para su ejecución.
2. La Junta General podrá, con los requisitos establecidos para la modificación de estatutos sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad

de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social, hasta una cifra determinada, en la oportunidad y cuantía que decida, con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley.

ARTÍCULO 13. REDUCCIÓN DE CAPITAL

1. El capital social podrá reducirse mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas, adoptado de conformidad con lo establecido en la Ley y en los presentes Estatutos.
2. La reducción de capital podrá realizarse mediante la disminución del valor nominal de las acciones, mediante su amortización o su agrupación para canjearlas, y puede tener por finalidad la devolución del valor de las aportaciones, la condonación de la obligación de realizar aportaciones pendientes, la constitución o incremento de la reserva legal o de las reservas voluntarias o el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

TÍTULO IV OBLIGACIONES Y OTROS VALORES

ARTÍCULO 14. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

1. La Sociedad puede emitir y garantizar series numeradas de obligaciones u otros valores que reconozcan o creen deuda, en los términos y con los límites legalmente establecidos.
2. El Consejo de Administración será competente para acordar la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como para acordar el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones.
3. La Sociedad podrá emitir obligaciones convertibles en acciones, siempre que la Junta General determine las bases y modalidades de la conversión y acuerde aumentar el capital en la cuantía necesaria. Los administradores deberán redactar con anterioridad a la convocatoria de la Junta un informe que explique las bases y modalidades de la conversión, que deberá ser acompañado por otro de un auditor de cuentas, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por el Registro Mercantil.
4. Con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, la Junta General podrá delegar en el Consejo la facultad de emitir obligaciones convertibles y/o canjeables. Asimismo, y también con sujeción a los requisitos y limitaciones que establece la Ley, podrá autorizarlo para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, y fijar las demás condiciones no previstas en el acuerdo de la Junta.

TÍTULO V ÓRGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 15. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

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 la Ley.

SECCIÓN I LA JUNTA GENERAL

ARTÍCULO 16. JUNTA GENERAL

1. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley y en los presentes Estatutos.
2. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir en los asuntos propios que sean de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de ésta.
3. La Junta General tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas por Ley o por los presentes Estatutos Sociales. Las competencias que no se hallen legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de Accionistas corresponden al Consejo de Administración.
4. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce.
5. La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho de voto en la Junta General.

ARTÍCULO 17. CLASES DE JUNTAS

1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.
2. La Junta General Ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los seis (6) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, todo ello sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.
3. Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

ARTÍCULO 18. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el Consejo de Administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido

y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración.

2. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración, el orden del día en el que se incluirán todos los asuntos que hayan de tratarse y 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 en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.
3. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día.
4. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior 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. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.
5. El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. El Consejo de Administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.
6. Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.
7. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

ARTÍCULO 19. JUNTA UNIVERSAL

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

ARTÍCULO 20. LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

1. Las Juntas Generales se celebrarán en el lugar y día que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad.
2. La Junta General de Accionistas, siempre y cuando exista causa justificada para ello, podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o a solicitud de un número de socios que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de Accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución.

ARTÍCULO 21. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Se exigirán los siguientes requisitos de asistencia de acciones con derecho de voto (quorum) para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda adoptar las siguientes decisiones propias de su competencia.

1. *Para la adopción de los acuerdos que son competencia de la Junta General no incluidos en el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital ni supongan la renuncia al régimen legal de SOCIMI según esté regulado en cada momento, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el treinta y cinco (35) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del treinta (30) por ciento de dicho capital.*
2. *Para la adopción de los acuerdos incluidos en el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del treinta (30) por ciento de dicho capital.*
3. *Para la adopción de acuerdos que supongan la renuncia al régimen legal de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario según esté regulado en cada momento será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el setenta y tres (73) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente con la concurrencia del setenta y uno (71) por ciento de dicho capital.*

Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su constitución.”

ARTÍCULO 22. DERECHO DE ASISTENCIA

1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares, como mínimo, de un número de acciones equivalente al menor de: (i) quinientas (500) acciones; o (ii) un número de acciones que represente un uno por mil (1/1.000) del capital social.
2. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.
3. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.
4. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de los directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente.

ARTÍCULO 23. REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA

1. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.
2. La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.
3. Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.
4. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir

votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

5. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.
6. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

ARTÍCULO 24. VOTO POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA

1. Los accionistas de la Sociedad podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a los puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante correspondencia postal o mediante comunicación electrónica, siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.
2. El voto mediante correspondencia postal se remitirá a la Sociedad por escrito, haciendo constar el sentido del voto, y cumpliendo las formalidades que determine el Consejo de Administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate.
3. El voto mediante comunicación electrónica con la Sociedad sólo se admitirá cuando, verificadas las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas, así lo determine el Consejo de Administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate. En dicho acuerdo, el Consejo de Administración definirá las condiciones aplicables para la emisión del voto a distancia mediante comunicación electrónica, incluyendo necesariamente las que garanticen adecuadamente la autenticidad e identificación del accionista que ejercita su voto.
4. Para reputarse válido, el voto emitido por cualquiera de los medios a distancia referidos en los apartados anteriores habrá de recibirse por la Sociedad con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, hasta las veinticuatro (24) horas del día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.
5. El Consejo de Administración podrá desarrollar y complementar la regulación sobre voto y delegación a distancia prevista en estos Estatutos, estableciendo las instrucciones, medios, reglas y procedimientos que estime convenientes para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia.
6. Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no

efectuadas.

7. El voto emitido a través de medios de comunicación a distancia quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, o por la enajenación de sus acciones de que tuviera conocimiento la Sociedad.

ARTÍCULO 25. DERECHO DE INFORMACIÓN

1. Los accionistas gozarán de derecho de información en los términos previstos en la Ley.
2. El Consejo de Administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos por la Ley, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social.

ARTÍCULO 26. PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA

1. Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por la persona en que éste delegue, que en todo caso deberá ser consejero, o, en ausencia del Presidente del Consejo de Administración sin haber conferido delegación, por el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad.
2. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración, en su defecto actuará el Vicesecretario si lo hubiere, y a falta de éste, el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.

ARTÍCULO 27. LISTA DE ASISTENTES

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario de la Junta General la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.
3. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta.
4. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado, y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la Junta.

ARTÍCULO 28. DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. El Presidente someterá a deliberación los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada.
2. Durante el desarrollo de la Junta los accionistas podrán solicitar información en los términos previstos en el artículo 25 anterior.
3. Cualquier accionista podrá asimismo intervenir en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de las intervenciones.
4. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente.

ARTÍCULO 29. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. *Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la Junta General, confiere derecho a un voto.*
2. *Se exigirán, para la válida adopción de los acuerdos sociales por la Junta General de la Sociedad, las siguientes mayorías:*
 - (a) *Los acuerdos sociales a que se refiere el apartado (1) del artículo 21 anterior se adoptarán, tanto en primera como en segunda convocatoria, por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.*
 - (b) *Los acuerdos sociales a que se refiere el apartado (2) del artículo 21 anterior se adoptarán por mayoría absoluta si el capital presente o representado es igual o superior al cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios (2/3) del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el treinta (30) por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta (50) por ciento de dicho capital.*
 - (c) *Los acuerdos sociales a que se refiere el apartado (3) del artículo 21 anterior se adoptarán, tanto en primera como en segunda convocatoria, con el voto favorable del sesenta (60) por ciento del capital suscrito con derecho a voto.”*

ARTÍCULO 30. ACTA DE LA JUNTA Y CERTIFICACIONES

1. Las Actas de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria deberán reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados. Deberán quedar claramente registradas en el libro de actas y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta.
2. Las Actas de las Juntas Generales de Accionistas deberán ser aprobadas en cualquiera de las formas previstas en la Ley y tendrán fuerza ejecutiva a partir

de la fecha de su aprobación.

3. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.

SECCIÓN II EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 31. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. La Sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración.
2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 32. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.
2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros.
3. Para ser consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad.

ARTÍCULO 33. DURACIÓN

1. Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
2. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.
3. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

ARTÍCULO 34. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. Los consejeros, en su condición de miembros del Consejo de Administración y, en su caso, de las Comisiones dentro del Consejo que pudieran constituirse, tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia. Asimismo los administradores tendrán derecho a indemnizaciones por cese, siempre y cuando dicho cese no estuviese motivado por el incumplimiento de sus funciones como tales administradores. Adicionalmente, percibirán una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.

El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad por los anteriores conceptos al conjunto de los consejeros será fijado por la Junta General. Dicha cantidad máxima, en tanto no sea modificada por la Junta General, se incrementará anualmente en función del Índice de Precios al Consumo.

La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros, así como de las condiciones para su obtención, corresponde al Consejo de Administración, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, clase o categoría de consejeros a los que pertenezcan.

2. Los consejeros podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.
3. Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por dichas funciones, una retribución compuesta por todos o algunos de los siguientes conceptos:
 - (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos;
 - (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la Sociedad; y
 - (c) una parte asistencial que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos. La concreción y desarrollo de los conceptos retributivos se recogerán en el contrato que habrá de celebrarse entre la sociedad y los consejeros ejecutivos, en el que se detallarán los conceptos por los que estos puedan obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas.
4. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.

ARTÍCULO 35. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo nombrará de su seno un Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración.
2. Asimismo, el Consejo nombrará un Secretario y podrá nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros. El Secretario asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que sea consejero. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no

estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, salvo decisión contraria del Consejo, podrá asistir a las reuniones del Consejo para auxiliar al Secretario en su labor.

ARTÍCULO 36. REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. *El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, una vez al mes (salvo en el mes de agosto, durante el cual no tendrá lugar ninguna reunión). A tal efecto, se elaborará un calendario anual de reuniones, sin perjuicio de que extraordinariamente pueda suspenderse alguna reunión o celebrarse más de una en un mes cuando concurren circunstancias que lo justifiquen, a juicio del Presidente.*
2. *El Presidente estará obligado a convocar el Consejo de Administración cuando así lo soliciten dos (2) consejeros, en cuyo caso deberá convocarlo, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.*

El Presidente podrá, además, convocar el Consejo de Administración a iniciativa propia en cualquier momento.

3. *Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) 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 hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un mes.*
4. *La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por orden del Presidente, o en caso de fallecimiento, ausencia, incapacidad o imposibilidad de éste, por orden del Vicepresidente, por carta, fax, telegrama o correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia del envío de la convocatoria a los consejeros. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de cinco (5) días naturales. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.*

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

5. *El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior, a condición de que todos los consejeros hayan podido tener noticia de la convocatoria y se habiliten los medios para que puedan participar a distancia, mediante telecomunicación, si no pudieran hacerlo presencialmente, o delegar su voto. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su*

caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.

6. *Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.*
7. *El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún consejero, autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto, y siempre que no exista oposición por ninguno de los Consejeros.*
8. *Asimismo, el Consejo de Administración podrá adoptar sus acuerdos por escrito y sin sesión cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.”*

ARTÍCULO 37. DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. *Para que el Consejo quede válidamente constituido y adopte válidamente acuerdos se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, al menos la mitad de los vocales que deban componer el Consejo de Administración en cada momento (sin reducirlo, por tanto, como consecuencia de vacantes que puedan existir).*
2. *Todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.*
3. *El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.*
4. *Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente no será dirimente.*
5. *El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los consejeros”.*

ARTÍCULO 38. ACTAS DEL CONSEJO Y CERTIFICACIONES

1. *Las discusiones y acuerdos del Consejo se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en un libro de actas y será firmada por el Presidente, o por el Vicepresidente en su caso, y el Secretario, o Vicesecretario en su caso.*
2. *Las actas se aprobarán por el propio Consejo de Administración, al final de la correspondiente reunión o en la inmediatamente posterior.*

3. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración, o por el Vicesecretario de haberlo, con el visto bueno del Presidente, o del Vicepresidente en su caso.

SECCIÓN III ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO

ARTÍCULO 39. DELEGACIÓN DE FACULTADES

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de su seno y con carácter permanente una Comisión Ejecutiva, determinando las personas que deben componer dicha comisión, y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.
2. La Comisión Ejecutiva, en caso de existir, se entenderá válidamente constituida cuando concurra a sus reuniones, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos tomados por dichas Comisiones se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros concurrentes, presentes o representados.
3. Asimismo, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones formadas por consejeros con las funciones que se estimen oportunas.
4. El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.

TÍTULO VI CUENTAS ANUALES

ARTÍCULO 40. EJERCICIO SOCIAL

El ejercicio social coincidirá con el año natural y en consecuencia comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año, con excepción del primer ejercicio social de la Sociedad que comenzó el día de su constitución y finalizó el 31 de diciembre siguiente.

ARTÍCULO 41. DOCUMENTACIÓN CONTABLE

La Sociedad deberá llevar una contabilidad ordenada, adecuada a su actividad, que permita un seguimiento cronológico de las operaciones, así como la elaboración de inventarios y balances.

Los libros de contabilidad serán legalizados por el Registro Mercantil correspondiente al lugar del domicilio social.

ARTÍCULO 42. CUENTAS ANUALES

1. El Consejo de Administración deberá formular en el plazo máximo de tres (3) meses a contar del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, así como en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.
2. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con las disposiciones legales, y deberán estar firmados por los administradores de la Sociedad.
3. A partir de la convocatoria de la Junta, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. El anuncio de la Junta mencionará expresamente este derecho.

ARTÍCULO 43. INFORME DE GESTIÓN

El Informe de Gestión contendrá, al menos, una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad, junto con una descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta, así como, en su caso, información sobre los acontecimientos importantes para la Sociedad, ocurridos desde el cierre del ejercicio, la evolución previsible de aquélla, las actividades en materia de investigación y desarrollo y las adquisiciones de acciones propias en los términos establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 44. AUDITORES DE CUENTAS

1. Las cuentas anuales y el informe de gestión, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, en su caso, deberán ser revisados por los auditores de cuentas, cuando exista obligación de auditar. Los auditores dispondrán, como mínimo, de un plazo de un (1) mes a partir del momento en que les fueran entregadas las cuentas por la Sociedad para presentar un informe detallado sobre el resultado de su actuación, conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas.
2. Las personas que deban ejercer la auditoría de las cuentas anuales serán nombradas por la Junta General antes de que finalice el ejercicio por auditar, por un período de tiempo determinado, que no podrá ser inferior a tres (3) años ni superior a nueve (9), a contar desde la fecha en que se inicie el primer

ejercicio a auditar, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas respecto a la posibilidad de prórroga.

3. La Junta podrá designar a una o varias personas físicas o jurídicas que actuarán conjuntamente. Cuando los designados sean personas físicas, la Junta deberá nombrar tantos suplentes como auditores titulares.
4. La Junta General no podrá revocar a los auditores antes de que finalice el período para el que fueron nombrados, a no ser que medie justa causa.

ARTÍCULO 45. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1.- Las cuenta anuales, así como las cuentas anuales consolidadas, en su caso, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

2.- La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs).

La Junta General de accionistas determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, 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 o 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, o el Consejo de Administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, 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 46. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1.- Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.

2.- El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar

aplicables.

- 3.- En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.
- 4.- El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.
El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.
A efectos ejemplificativos, se incluye como Anexo 1 a estos estatutos el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos.
- 5.- En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.
No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.
- 6.- 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 7 Bis precedente de los presentes Estatutos, 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.
En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo

ARTÍCULO 47. DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, se presentarán éstas con la demás documentación que exige la Ley y junto con la oportuna certificación acreditativa de dicha aprobación y aplicación del resultado, para su depósito en el Registro Mercantil en la forma que determina la Ley.
2. El Consejo de Administración procederá a presentar al Registro Mercantil del domicilio social las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas y demás documentación preceptiva en los términos y plazos previstos por la Ley para su depósito en el citado Registro.

TÍTULO VII DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 48. CAUSAS DE DISOLUCIÓN

La Sociedad se disolverá:

- (a) por acuerdo de la Junta General de Accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad con lo dispuesto en estos Estatutos; y
- (b) en cualquiera de los demás casos legalmente previstos.

ARTÍCULO 49. LIQUIDACIÓN

1. La disolución de la Sociedad abrirá el período de liquidación.
2. La misma Junta General que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases de la liquidación, que se practicará por los liquidadores, designados al efecto por la Junta General.
3. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, cesará la representación del Consejo de Administración para hacer nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones previstas en la ley. En los casos en que la disolución hubiera sido consecuencia de la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad en concurso de acreedores, no procederá el nombramiento de liquidadores.
4. Para el desarrollo de la liquidación, división del haber social y cancelación registral, se estará a lo dispuesto en la Ley.

ARTÍCULO 50. 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.

TÍTULO VIII - SEDE ELECTRÓNICA.

ARTÍCULO 51. PÁGINA WEB CORPORATIVA.

1.- La creación de una página web corporativa deberá acordarse por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. En la convocatoria de la junta, la creación de la página web deberá figurar expresamente en el orden del día de la reunión. El acuerdo de creación de la página web se hará constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil competente y será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

2.- La modificación, traslado o supresión de la página web de la Sociedad será competencia del órgano de administración. El acuerdo de modificación, de traslado o de supresión de la página web se hará constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil competente y será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, así como en la propia página web que se ha acordado modificar, trasladar o suprimir durante los treinta (30) días siguientes a contar desde la inserción del acuerdo.

3.- Hasta que la publicación de la página web en el Boletín Oficial del Registro Mercantil tenga lugar, las inserciones que realice la sociedad en la página web no tendrán efectos jurídicos.

ANEXO 2
Estatutos sociales de Testa Residencial (según acuerdos Junta General de fecha 26 de abril de 2018)

ESTATUTOS SOCIALES DE TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

TÍTULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN SOCIAL

La Sociedad se denomina Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) y se rige por los presentes Estatutos y por las demás disposiciones legales que le sean aplicables.

ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (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 del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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.

ARTÍCULO 3. DURACIÓN Y EJERCICIO SOCIAL

1. La duración de la Sociedad será indefinida. La Sociedad dio comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura fundacional.
2. El ejercicio social comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

ARTÍCULO 4. DOMICILIO SOCIAL Y PÁGINA WEB CORPORATIVA

1. La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana nº 257, 28046.
2. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley en la que 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.

TÍTULO II

CAPITAL SOCIAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS

ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL

1. El capital social se fija en la suma 132.270.202€, dividido en 132.270.202 acciones, de 1€ de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.
2. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

ARTÍCULO 6. LAS ACCIONES

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones

en cuenta se registrará por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.

ARTÍCULO 7. CONDICIÓN DE ACCIONISTA

1. Cada acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuye los derechos reconocidos en la normativa societaria de aplicación y aquéllos expresados en los presentes Estatutos.
2. En los términos establecidos en la normativa aplicable, y salvo en los casos en ella previstos, la acción confiere a su titular, como mínimo, los siguientes derechos:
 - (a) participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación;
 - (b) suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones;
 - (c) asistir y votar en las Juntas Generales e impugnar los acuerdos sociales, todo ello en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales; e
 - (d) información, en los términos establecidos por la normativa vigente.
3. 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 la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada del registro contable.
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 aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
5. La Sociedad tendrá derecho a obtener en cualquier momento de las entidades que lleven los registros de los valores los datos correspondientes de los accionistas, incluidos las direcciones y medios de contacto de que dispongan.
6. 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 revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre ellas.

ARTÍCULO 8. 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:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:

- (a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la Participación Significativa); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.
- (b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, 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 (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) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado 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 por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez 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 a) a d) 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.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para

que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- (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.

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 8.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se

efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

La obligación indemnizatoria prevista en el artículo 25 de los presentes Estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesoria a los efectos de lo previsto en este artículo.

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 9. COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES

1. Los copropietarios de acciones, y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista y responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.
2. El régimen de copropiedad, usufructo, prenda y embargo de las acciones de la Sociedad será el determinado en la normativa societaria de aplicación.

ARTÍCULO 10. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.
2. La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos.

ARTÍCULO 11. DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA

1. Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al pago de la porción no desembolsada, ya sea dineraria o no dineraria, en la forma y dentro del plazo que determine el Consejo de Administración.
2. Se encuentra en mora el accionista que, una vez vencido el plazo fijado para el pago del capital no desembolsado, no lo haya satisfecho.
3. El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes tendrá derecho de asistencia a las Juntas Generales, si bien no podrá ejercitar el derecho de voto. El importe de sus acciones será deducido del capital social para el cómputo del quórum. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

4. Una vez abonado el importe de los desembolsos pendientes junto con los intereses adeudados, podrá el accionista reclamar el pago de los dividendos no prescritos, pero no la suscripción preferente, si el plazo para su ejercicio ya hubiere transcurrido.

TÍTULO III

ÓRGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 12. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

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 la Ley y en los presentes Estatutos, y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinen.

SECCIÓN I

LA JUNTA GENERAL

ARTÍCULO 13. JUNTA GENERAL

1. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley, en los presentes Estatutos y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.
2. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los Accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares, como mínimo, de cien acciones.
3. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas.
4. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista.
5. Los accionistas de la Sociedad podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a los puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante medios de comunicación a distancia, siempre que el Consejo de Administración así lo acuerde con ocasión de cada convocatoria. Las condiciones y limitaciones de esta forma de asistencia y votación se desarrollarán en el Reglamento de la Junta General, de conformidad con lo previsto en la Ley en cada momento.
6. Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por la persona en que éste delegue, que en todo caso deberá ser consejero, o, en ausencia del Presidente del Consejo de Administración sin haber conferido delegación, por el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad.

Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vicesecretario, si lo hubiere, y, a falta de éste, el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.

7. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la junta general deberá existir un plazo de, al menos, un mes. Cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las juntas generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días, previo acuerdo expreso adoptado en junta general ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho de voto y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente Junta General.

ARTÍCULO 14. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir en los asuntos propios que sean de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de ésta.
2. La Junta General tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas por Ley o por los presentes Estatutos Sociales. Las competencias que no se hallen legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de Accionistas corresponden al Consejo de Administración.
3. Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la Junta General, confiere derecho a un voto.
4. Los acuerdos sociales se adoptarán por la mayoría de votos exigida en cada caso por la Ley, con la excepción del acuerdo de renuncia al régimen SOCIMI que deberá adoptarse con los requisitos de quórum y mayorías legalmente exigidos para las modificaciones estatutarias.
5. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce.
6. Sin perjuicio de las previsiones imperativas más favorables contempladas en la Ley, estarán en todo caso legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta General cualquiera de los administradores, los terceros que acrediten un interés legítimo y los accionistas que hubieran adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo, siempre que representen, individual o conjuntamente, al menos el uno por mil del capital social, en los términos que establece la normativa aplicable.

SECCIÓN II

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. La Sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración.
2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación, por los presentes Estatutos y por el Reglamento del Consejo de Administración.
3. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, podrá confiar la gestión ordinaria de la Sociedad a los órganos delegados de administración, sin perjuicio de su función general de supervisión.

ARTÍCULO 16. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de cinco y un máximo de quince miembros.
2. Compete a la Junta General de Accionistas la fijación del número de consejeros, a cuyo efecto podrá proceder a la fijación de dicho número mediante acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o nombramiento de nuevos consejeros, dentro del máximo establecido en el apartado anterior.
3. Para ser consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad.

ARTÍCULO 17. DURACIÓN

Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

ARTÍCULO 18. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. Los consejeros, en su condición de miembros del Consejo de Administración, tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia.
2. El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad por los anteriores conceptos al conjunto de los consejeros será fijado por la Junta General. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General.
3. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros, en su condición de tales, así como de las condiciones para su obtención, corresponde al Consejo de Administración, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, participación en Comisiones dentro del Consejo, clase o categoría de consejeros a los que pertenezcan.
4. Con independencia de su remuneración, los consejeros en su condición de

tales tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.

5. Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por dichas funciones, una retribución compuesta por todos o algunos de los siguientes conceptos:
 - (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos;
 - (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la Sociedad; y
 - (c) una parte asistencial que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos.

La concreción y desarrollo de los conceptos retributivos se recogerán en el contrato que habrá de celebrarse entre la sociedad y los consejeros ejecutivos, en el que se detallarán los conceptos por los que estos puedan obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas.

6. Los consejeros, ya sea en su condición de tales o por el desempeño de sus funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número máximo de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.
7. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.
8. La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneraciones previsto en los presentes estatutos, tendrá el alcance previsto legalmente y se someterá por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General de Accionistas con la periodicidad que establezca la Ley.
9. El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre las remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos por la normativa aplicable.

Este informe se pondrá a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria y se someterá a votación consultiva como punto separado del orden del día.

ARTÍCULO 19. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo nombrará de entre sus miembros un Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes.

2. Asimismo, el Consejo nombrará un Secretario y podrá nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros. El Secretario asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que sea consejero.

ARTÍCULO 20. REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, una vez al trimestre.
2. El Presidente estará obligado a convocar el Consejo de Administración cuando así lo soliciten un tercio de los miembros del Consejo o, en su caso, el consejero coordinador. En caso de no hacerlo en el plazo de quince días, los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo o el consejero coordinador, según sea el caso, podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social.

El Presidente podrá, además, convocar el Consejo de Administración a iniciativa propia en cualquier momento.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.
4. Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.
5. El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún consejero, autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto, y siempre que no exista oposición por ninguno de los Consejeros.
6. Asimismo, el Consejo de Administración podrá adoptar sus acuerdos por escrito y sin sesión cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.

ARTÍCULO 21. DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. Para que el Consejo quede válidamente constituido y adopte válidamente acuerdos se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de los vocales que deban componer el Consejo de Administración en cada momento (sin reducirlo, por tanto, como consecuencia de vacantes que puedan existir).
2. Todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente no será dirimente.

SECCIÓN III

ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO

ARTÍCULO 22. DELEGACIÓN DE FACULTADES

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros y con carácter permanente una Comisión Ejecutiva, determinando las personas que deben componer dicha comisión, y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación 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 miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.
2. La Comisión Ejecutiva, en caso de existir, se entenderá válidamente constituida cuando concurra a sus reuniones, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos tomados por dicha Comisión se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros concurrentes, presentes o representados.
3. El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.

ARTÍCULO 23. COMISIONES DEL CONSEJO

1. El Consejo de Administración deberá constituir una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifican en la Ley y en estos Estatutos Sociales y que se desarrollan en el Reglamento del Consejo de Administración.
2. Asimismo, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones formadas por consejeros con las funciones que se estimen oportunas.

TÍTULO IV

CUENTAS ANUALES

ARTÍCULO 24. CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

1. El Consejo de Administración deberá formular en el plazo máximo de tres meses a contar desde el cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, así como en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados.
2. Las cuentas anuales y el informe de gestión, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, en su caso, deberán ser revisados por auditores de cuentas en los términos previstos por la Ley.
3. Las cuentas anuales, así como las cuentas anuales consolidadas, en su caso, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas.
4. Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, se presentarán éstas con la demás documentación que exige la Ley y junto con la oportuna certificación acreditativa de dicha aprobación y aplicación del resultado, para su depósito en el Registro Mercantil en la forma que determina la Ley.
5. La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs).

La Junta General de Accionistas determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, 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 o 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, o el Consejo de Administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, 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 25. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23.59 horas del

día en que la Junta General de Accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución, sin perjuicio de que la propia Junta General o el Consejo puedan establecer una fecha y hora de referencia distintas a estos efectos.

2. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
3. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se incluye como Anexo 1 a estos estatutos el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos.

4. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

5. 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 de los presentes Estatutos, 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.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

TÍTULO V DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 26. CAUSAS DE DISOLUCIÓN

La Sociedad se disolverá:

- (a) por acuerdo de la Junta General de Accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad con lo dispuesto en estos Estatutos; y
- (b) en cualquiera de los demás casos legalmente previstos.

ARTÍCULO 27. LIQUIDACIÓN

1. La disolución de la Sociedad abrirá el período de liquidación.
2. La misma Junta General que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases de la liquidación, que se practicará por los liquidadores, designados al efecto por la Junta General.
3. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, cesará la representación del Consejo de Administración para hacer nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones previstas en la ley. En los casos en que la disolución hubiera sido consecuencia de la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad en concurso de acreedores, no procederá el nombramiento de liquidadores.
4. Para el desarrollo de la liquidación, división del haber social y cancelación registral, se estará a lo dispuesto en la Ley.

ARTÍCULO 28. 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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las siguientes normas y previsiones no serán de aplicación mientras no queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores las acciones de la Sociedad:

1. El desarrollo y complemento de la regulación de los órganos rectores de la Sociedad por los Reglamentos de la Junta General y del Consejo de Administración previstos en los artículos 13.1 y 15.2 de los presentes Estatutos;
2. La referencia a la política de remuneraciones en el artículo 18.8 de los presentes Estatutos; y
3. La posibilidad de reducir el plazo de convocatoria de las juntas generales extraordinarias prevista en el artículo 13.7 de los presentes Estatutos.

ANEXO I

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

Dividendo: 100
Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): 19
Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0
Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

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

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