

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

---

PROYECTO  
FUSION

**En Madrid, 26 de abril de 2018**

05 Reg.MERCANTIL MADRID ( 11) T. 16.114 F. 152  
TESTA RESIDENCIAL SOCIMI SA  
Asiento: 1/2840/942 Folio: 135 F.P.: 03/05/2018  
Prot.: /P/26/04/2018  
Fecha: 03/05/2018 Hora: 13:05  
N.Entrada: 1/2018 05/ **64.274,0**  
Pres:DOÑA CRISTINA RIBALTA - 915145037

## 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

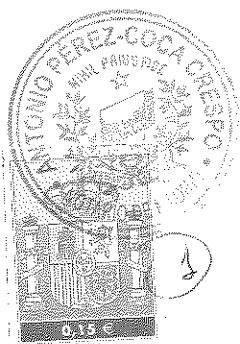
La operación de fusión por absorción proyectada implicará la integración de la Sociedad Absorbida en la Sociedad Absorbente, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda (la "Fusión").

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 5° (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 2° (informes de los administradores) y 3° (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**

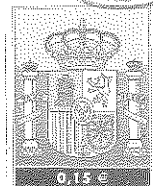
En la fecha del Proyecto de Fusión, el capital social de:

- (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 al 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 fehaciencia 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.

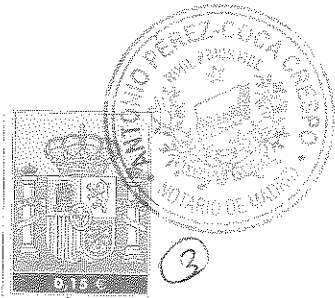
La falta de comparecencia de un socio que se hubiera acogido al Ofrecimiento de Adquisición, en la fecha y hora correspondiente (conforme a las reglas antes indicadas) o la imposibilidad o renuncia a otorgar la escritura pública de compra en los términos antes indicados, se entenderá como una renuncia 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**

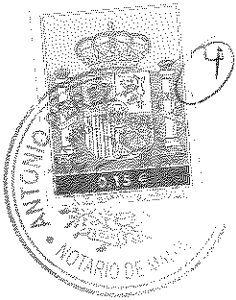
El tipo de canje de las acciones y participaciones sociales de las Sociedades Participantes en la Fusión, que ha sido determinado sobre la base del valor real de sus patrimonios sociales habiéndose determinado un valor real (i) de las acciones de la Sociedad Absorbente de 13,86 euros por acción y (ii) 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.

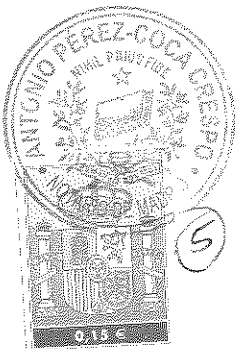
**(v) Procedimiento de Canje**

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 31.3<sup>a</sup> 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 mismo 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.

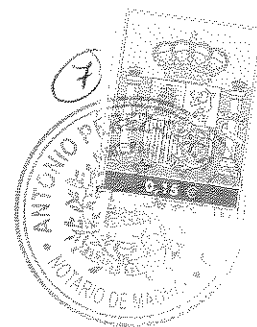
**(iii) Incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa**

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

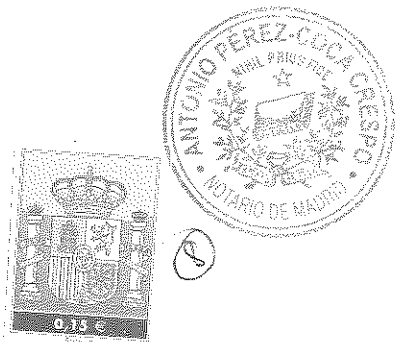
canje se entenderá que las transmitidas en primer lugar habrían sido las adjudicadas en el marco del canje derivado de la fusión.

#### 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]**

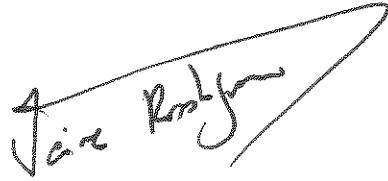




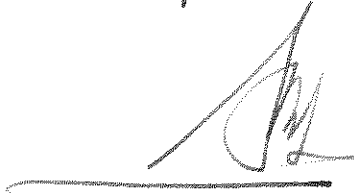
**LOS ADMINISTRADORES DE Testa Residencial SOCIMI, S.A.**



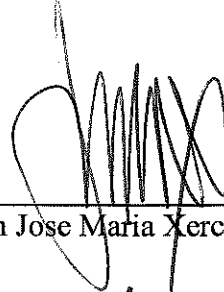
don Miguel Oñate Rino



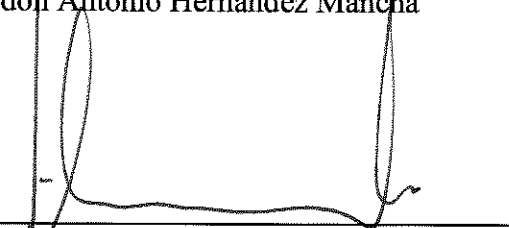
Altamira Santander Real Estate S.A.  
p.p. don Jaime Rodríguez Andrade



don Antonio Hernández Mancha



don Jose Maria Xercavins Lluch



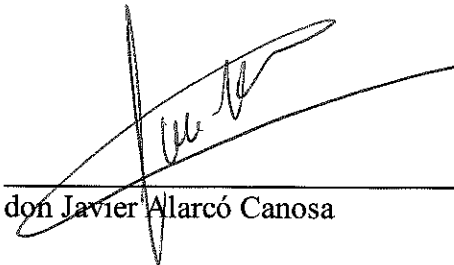
don Ignacio Moreno Martínez



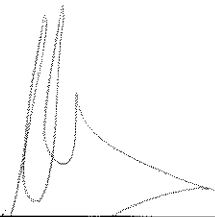
don Cesáreo Rey Baltar Oramas



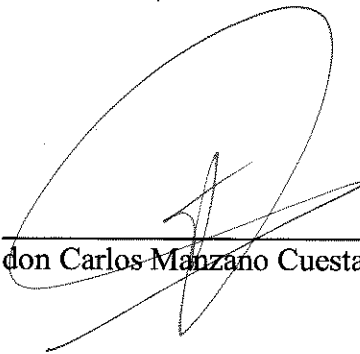
Merlin Properties SOCIMI S.A.  
p.p. don Fernando Rodríguez Avial  
Llardent



don Javier Alarcó Canosa



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

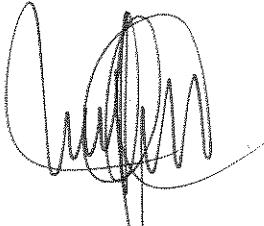


don Carlos Manzano Cuesta



D. WOLFGANG BECK.

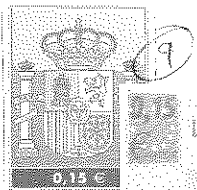
**EL ADMINISTRADOR ÚNICO DE COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.**



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

**YO, ANTONIO PEREZ-COCA CRESPO, Notario de esta Capital y Colegio, DOY FE:** Que considero legítimas la(s) firma(s) y rúbrica(s) que anteceden de DON MIGUEL OÑATE RINO, DON JAIME RODRIGUEZ ANDRADE, DON ANTONIO HERNANDEZ MANCHA, DON JOSE MARIA XERCAVINS LLUCH, DON IGNACIO MORENO MARTINEZ, DON CESAREO REY BALTAR ORAMAS, DON FERNANDO RODRIGUEZ AVIAL LLARDENT, DON JAVIER ALARCO CANOSA, DOÑA MARIA ISABEL ANTUNEZ CID, DON CARLOS MANZANO CUESTA y DON WOLFGANG BECK, por cotejo con otras indubitadas.-

En Madrid, a veintisiete de Abril de dos mil dieciocho.-  
Libro 3. Asiento 391.-



SELLO DE  
LEGITIMACIONES Y  
LEGALIZACIONES



NIHI, PRIUS FIDE  
A332217516

FE PÚBLICA  
NOTARIA



0236948171

**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 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 regirá 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 accesoría) 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 O 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 N 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  
N 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: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$



**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 O 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 regirá 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 O 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 N 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  
N 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 concurran 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

- c. 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: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- d. 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: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$





## Registro Mercantil de Madrid

El Registrador que suscribe CERTIFICA que  
la/s precedente/s copia/s son idéntica/s a su/s  
originales que dejo archivado/s con el  
nº 8669 del legajo correspondiente  
Madrid, 8 de Mayo de 2012





**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**

P.º DE LA CASTELLANA, 44  
28046 MADRID

**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de dicho Reglamento, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

**Tomo: 16.114 Folio: 1 Sección: 8 Hoja: M-272946**  
**Inscripción: 1**

DOCUMENTO  
PRESENTADO

2018/  
64.274,0

DIARIO

2.840

ASIENTO

942

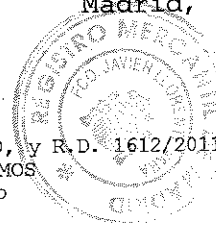
**Entidad: TESTA RESIDENCIAL SOCIMI SA**

**OBSERVACIONES E INCIDENCIAS**

Los anteriores datos se refieren al depósito del proyecto de fusión enm al hoja de la sociedad que en su día será la absorbente "TESTA RESIDENCIAL SOCIMIA SA", siendo los a datos en la hoja de la sociedad que en su día será la absorbida los siguientes:

"COMPAÑIA URBANIZADORA DEL COTO SL": Tomo 21.067, folio 113, hoja M-373.843, por nota al margen de la inscripción 2ª.

Madrid, 08 de mayo de 2018  
**EL REGISTRADOR,**



Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011  
BASE: SIN CUANTIA CIENTO VEINTIUN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS  
\*\*\*\*\*121,10 € más IVA y suplidos, en su caso

Registadores Mercantiles de Madrid, C.B. - CIF. - E-81458556



LOPD: A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
- 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



**REGISTRO MERCANTIL  
DE MADRID**

P.º DE LA CASTELLANA, 44  
28046 MADRID

**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID  
LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS**

PAGINA : 1

**(Entrada 64.274,0/2018)**

---

**TESTA RESIDENCIAL SOCIMI SA - A82865890**

---

**Depósito de proyecto**

Depósito del proyecto de fusión por absorción (sociedad absorbente) de fecha  
08/05/2018

**Importe de publicación en BORME : 0,00**

---

**COMPAÑIA URBANIZADORA DEL COTO SL - B84258193**

---

**Depósito de proyecto**

Depósito del proyecto de fusión por absorción (sociedad absorbida) de fecha  
08/05/2018

**Importe de publicación en BORME : 0,00**

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25  
(rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

LOPD: A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
- 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.