

# ESTATUTOS SOCIALES DE ZAMBAL SPAIN, SOCIMI, S.A.

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

### 1 Denominación social

- 1.1 La sociedad se denomina “ZAMBAL SPAIN, SOCIMI, S.A.” (la “**Sociedad**”) y se rige por los presentes estatutos sociales, y, en lo que no se encuentre previsto en ellos, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**LSC**”), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”) y las demás disposiciones que le resulten de aplicación en cada momento.

### 2 Objeto social

- 2.1 La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) 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.

(v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

2.2 Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

2.3 Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.

2.4 Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable.

### **3 Domicilio social y página web corporativa**

3.1 La Sociedad tiene su domicilio social en la calle José Ortega y Gasset, 11, Madrid.

3.2 El órgano de administración será competente para acordar el traslado del domicilio social dentro del mismo término municipal, así como para decidir la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias, oficinas de representación o delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que tenga por conveniente, de conformidad con el interés de la Sociedad.

3.3 La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la LSC y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la LSC y, 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.

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

#### **4 Duración y comienzo de actividades**

- 4.1 La duración de la Sociedad será indefinida, habiendo comenzado sus operaciones en la fecha de formalización de la escritura pública fundacional.

### **TÍTULO II CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES**

#### **5 Capital social y acciones**

- 5.1 El capital social de la sociedad es de 474.806.452,00 EUROS (CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS y se halla dividido en 474.806.452 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 474.806.452, ambas inclusive. Todas las acciones son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie.
- 5.2. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable (en los que se anotarán los derechos reales que existan sobre las mismas rigiéndose por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables), que reflejará las menciones recogidas en la escritura de emisión y están íntegramente desembolsadas.
- 5.3. La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular 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 de los registros contables.

#### **6 Transmisión de acciones**

##### **6.1 Libre transmisibilidad de las acciones**

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

## **6.2 Transmisión en caso de cambio de control**

6.2.1 No obstante lo dispuesto en el apartado 6.1.1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

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

## **6.3 General**

Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.

## **7 Copropiedad, usufructo y prenda de acciones**

En los supuestos de copropiedad, usufructo y prenda de acciones, se estará a lo que sobre estos puntos disponga la LSC.

## **8 Prestaciones accesorias**

8.1 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, se rigen por las siguientes reglas:

8.1.1 Accionistas titulares de participaciones relevantes:

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en

sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs; o (ii) adquiriera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la participación referida en el apartado (i) precedente en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el “**Accionista Relevante**”) deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje en el capital social.

- b) Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado la participación referida en el apartado a) precedente en el capital 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 que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un “**Titular de Derechos Económicos Relevantes**”).
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá facilitar al secretario del Consejo de Administración de la Sociedad los siguientes documentos:
  - (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 Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes 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 Relevante o el

Titular de Derechos Económicos Relevante el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) 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 importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que resida el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir (dividendos o análogos) por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo.

En todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de estos estatutos sociales, en caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o importe análogo) correspondiente a los Accionistas Relevantes o Titulares de Derechos Económicos Afectados, en los términos dispuestos en el citado artículo 25 de los presentes estatutos sociales.

#### 8.1.2 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 (“benefit plans”, tales como ERISA), 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 de acciones de la Sociedad, 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 y 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 (“benefit plans”, tales como ERISA), incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) 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) Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados en los apartados a) y c) anteriores, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un “**Requerimiento de Información**”) deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (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 titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.
- e) La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.
- f) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8.1.2, el Consejo de Administración 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.

- g) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a e) precedentes, el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las “**Acciones Incumplidoras**”) de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.
- 8.2 Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad que lleven aparejada las prestaciones accesorias previstas en este artículo estatutario, ya sea por actos inter vivos o mortis causa.

### **TÍTULO III - ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

#### **9 Junta General**

- 9.1 La Junta General se regirá por lo dispuesto en la ley, en los estatutos sociales y en el Reglamento de la Junta General, que completan y desarrollan la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto.
- 9.2 El Reglamento de la Junta General deberá ser aprobado por ésta.
- 9.3 Los accionistas, reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías exigidas en cada caso sobre los asuntos de su competencia, conforme a la ley y a los presentes estatutos sociales. Todos los accionistas, incluso los disidentes, los ausentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, quedan sometidos a los



acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a los mismos.

- 9.4 Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

## **10 Convocatoria**

- 10.1 Las Juntas Generales deberán ser convocadas por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.
- 10.2 Los administradores convocarán la Junta General siempre que lo estimen necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social (o el porcentaje previsto en la legislación aplicable según se encuentre modificada en cada momento), expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, los administradores convocarán la Junta General dentro del plazo previsto legalmente y de conformidad con el orden del día comunicado por los accionistas solicitantes y lo previsto en los presentes estatutos sociales.
- 10.3 La convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.
- 10.4 Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor.
- 10.5 La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y las demás menciones previstas en la legislación aplicable. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.
- 10.6 Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar.

## **11 Lugar de celebración**

La Junta General se celebrará en cualquier lugar del término municipal en que radique el domicilio social. En defecto de indicación en la convocatoria, la Junta General se celebrará en el domicilio social.

## **12 Junta Universal**

La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión. La Junta Universal deberá celebrarse en cualquier lugar del término municipal en que radique el domicilio social de la Sociedad.

## **13 Asistencia a las Juntas Generales y derecho de representación**

- 13.1 Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, el uno por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.
- 13.2 Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente acreditación.
- 13.3 Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista.
- 13.4 La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.
- 13.5 La representación es siempre revocable.

- 13.6 La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquélla.
- 13.7 La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad. La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el Orden del Día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.
- 13.8 El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

#### **14 Mesa de la Junta General**

- 14.1 La Junta General será presidida por el presidente del Consejo de Administración; en su defecto, por los vicepresidentes por su orden y, en defecto de los anteriores, por el consejero presente con mayor antigüedad en el cargo y, en defecto de todos ellos, por el accionista que la propia Junta General designe.
- 14.2 Asumirá el cargo de Secretario de la Junta General el que lo sea del Consejo de Administración y, a falta de éste, los Vicesecretarios del Consejo de Administración en orden a la numeración de las vicesecretarías y, si éstos también faltaran, el accionista que la propia Junta General designe al efecto.
- 14.3 Junto con el presidente y el secretario de la Junta General, formarán la Mesa de la Junta General los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma. El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

#### **15 Quorum y adopción de acuerdos**

- 15.1 Salvo que por ley se establezcan otros quórum de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.

- 15.2 Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.
- 15.3 Sin perjuicio de lo dispuesto en aquellos otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta por ciento (50%) de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados.
- 15.4 Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las mayorías y quórum especiales establecidos con carácter imperativo en la LSC o en otras leyes.
- 15.5 Cada uno de los asuntos incluidos en el Orden del Día será discutido y votado separadamente.
- 15.6 El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que hace referencia en la legislación en vigor.
- 15.7 Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.
- 15.8 Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General mediante:
- a) entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto debidamente firmada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o

b) correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) y en la que figurará la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto.

15.9 Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los citados medios habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

15.10 Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

15.11 El voto emitido a distancia a que se refiere este artículo quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido.

15.12 El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las instrucciones, reglas, medios y procedimientos para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, con adecuación al estado de la técnica y ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a lo previsto en estos estatutos sociales. Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo aquí previsto se publicarán en la página web corporativa de la Sociedad.

## **DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

### **16 Administración y representación de la Sociedad**

16.1 La administración y representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración.

- 16.2 La administración de la Sociedad se atribuye a un Consejo de Administración. El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros, correspondiendo a la Junta General la decisión de fijar el número de miembros del Consejo en cada momento.
- 16.3 Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración deberá proponer a la Junta General el número de consejeros que, de acuerdo con las circunstancias que afecten a la Sociedad y teniendo en cuenta el máximo y mínimo consignado anteriormente, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano de administración.
- 16.4 La organización y funcionamiento del Consejo de Administración se regirá por lo establecido en los presentes estatutos sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en la LSC.
- 16.5 El Consejo de Administración podrá modificar el Reglamento del Consejo de Administración a iniciativa de su presidente o de un tercio (1/3) de los miembros del Consejo, cuando a su juicio concurran circunstancias que lo hagan conveniente o necesario, para lo cual tomará en consideración las circunstancias y necesidades específicas de la Sociedad y los principios y normas contenidos en las recomendaciones de buen gobierno que gocen de mayor reconocimiento en cada momento.

## **17 Competencias**

- 17.1 El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por ley o los estatutos sociales a la Junta General, correspondiéndole los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la Sociedad, en juicio y fuera de él.
- 17.2 El Consejo de Administración asumirá, como núcleo de su misión aprobar la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la dirección de la Sociedad cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la Sociedad.
- 17.3 Además de aquellas facultades indelegable previstas por la Ley, el Consejo de Administración tendrá reservada la competencia para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos, que no podrán ser objeto de delegación:

- a) Las políticas y estrategias generales de la Sociedad y, en particular:
- El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales.
  - La política de inversiones y financiación.
  - La definición de la estructura del grupo de sociedades.
  - La política de gobierno corporativo.
  - La política de responsabilidad social corporativa.
  - La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos.
  - La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
  - La política de dividendos, así como la autocartera y, en especial, sus límites.
- b) Las siguientes decisiones:
- A propuesta del primer ejecutivo, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como, en su caso, sus cláusulas de despido e indemnización.
  - La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
  - La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
  - Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.
  - La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) La autorización, de las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o que estén representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados.

- d) La adopción, respecto a los accionistas de la Sociedad y titulares de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad (incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos a través de intermediarios financieros), las medidas que el Consejo de Administración considere más adecuadas en relación con (i) el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades que establece la Ley de SOCIMIs (o cualquier otra norma que pudiera modificarla o sustituirla en el futuro); y (ii) cualesquiera regímenes jurídicos especiales en materia de fondos de pensiones y/o planes de beneficios que pudieran afectar a los accionistas o titulares de derechos económicos sobre ellas.
- e) La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

## **18 Duración del cargo**

- 18.1 Para ser nombrado administrador no será preciso ostentar la condición de accionista.
- 18.2 Los administradores ejercerán su cargo por un plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima. No obstante, podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General, aun cuando la separación no conste en el orden del día. Si el nombramiento recayese sobre una persona jurídica, ésta designará a una persona física como representante para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

## **19 Retribución de los miembros del Consejo de Administración**

- 19.1 El cargo de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad no será remunerado.

## **20 Consejo de Administración**

### **20.1 Cargos y funcionamiento**

- 20.1.1 El Consejo nombrará en su seno un Presidente y, si lo estima oportuno, uno o varios vicepresidentes.
- 20.1.2 Igualmente, el Consejo nombrará a la persona que vaya a desempeñar el cargo de Secretario y, si lo considera oportuno, uno o más Vicesecretarios, personas que podrán no ser consejeros, en cuyo caso actuará en las sesiones del órgano con voz



pero sin voto. En caso de pluralidad de Vicesecretarios, cada una de las Vicesecretarías irá numerada. La prioridad de número determinará el orden en que los Vicesecretarios sustituirán, cuando proceda, al Secretario. En caso de ausencia del Secretario y de los Vicesecretarios, actuará como tal el consejero que el propio Consejo de Administración designe de entre los asistentes a la reunión de que se trate. El nombramiento de secretario y vicesecretarios, en su caso, lo será por tiempo indefinido, si el designado no fuere consejero; y si fuere consejero la duración de tales cargos no podrá exceder de la de su mandato como consejero, sin perjuicio de su remoción y reelección por acuerdo del Consejo.

## **20.2 Reuniones y convocatoria del Consejo de Administración**

20.2.1 El Consejo se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previsto. En cualquier caso, el Consejo de Administración se reunirá al menos cuatro (4) veces al año, salvo que por el Presidente se estime la conveniencia, apreciada libremente a su juicio, de suspender alguna de dichas sesiones o de aumentar o reducir el número de las mismas.

20.2.2 El Consejo de administración será convocado por el Presidente, siempre que lo considere necesario o conveniente o cuando lo soliciten consejeros que constituyan, al menos, un tercio (1/3) de los miembros del Consejo, con los requisitos previstos legalmente y en los presentes estatutos sociales. También podrá ser convocado por consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social si, previa petición al Presidente, éste, sin causa justificada, no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

20.2.3 La convocatoria se realizará mediante notificación escrita, por fax, correo electrónico, carta o correo certificada/o, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, dirigida personalmente a cada uno de los consejeros, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de la reunión. A estos efectos, los consejeros tendrán obligación de remitir por escrito a la Sociedad una dirección de correo, un número de fax y una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.

20.2.4 Cuando razones de urgencia o especial interés así lo aconsejen, bastará con que la convocatoria se realice con tres (3) días hábiles de antelación, siendo de aplicación

lo previsto en el párrafo precedente en cuanto a la forma de la convocatoria del Consejo de Administración.

20.2.5 Igualmente, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que estén presentes o representados la totalidad de sus miembros y todos ellos acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

20.2.6 A los efectos del presente artículo, se considerará como día hábil aquel que lo sea simultáneamente en Madrid, Londres y Luxemburgo.

### 20.3 **Lugar de celebración del Consejo de Administración**

20.3.1 El Consejo de Administración celebrará sus sesiones en cualquier lugar del territorio nacional. En defecto de indicación en la convocatoria, se celebrará en el domicilio social.

20.3.2 El Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión de voto, todo ello en tiempo real, incluyendo la asistencia por teléfono o videoconferencia. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la presida.

20.3.3 Podrán asimismo celebrarse votaciones del Consejo por escrito y sin sesión siempre que ningún consejero se oponga a ello. En este caso, los consejeros podrán remitir al Secretario del Consejo de Administración, o a quien en cada caso asuma sus funciones, sus votos y las consideraciones que desee hacer constar en acta, por cualquier medio que permita su recepción. De los acuerdos adoptados por este procedimiento se dejará constancia en acta levantada de conformidad con lo previsto en la Ley.

### 20.4 **Quórum de asistencia**

20.4.1 El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o debidamente representados, más de la mitad de los consejeros.

20.4.2 Todo consejero podrá hacerse representar por otro consejero. La representación se conferirá por escrito, mediante carta dirigida al Presidente.

## **20.5 Adopción de acuerdos**

20.5.1 El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo de Administración, presente o representado, un voto. El presidente o la persona que desempeñe su cargo en la reunión del Consejo de Administración tendrá voto de calidad.

20.5.2 Sin perjuicio de lo dispuesto en aquellos supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes o representados.

## **20.6 Delegación de facultades**

20.6.1 El Consejo de Administración podrá delegar sus facultades (siempre que sean legal o estatutariamente delegables), en todo o en parte, a uno o más consejeros delegados o a una comisión ejecutiva, todo ello sin perjuicio de los poderes generales o especiales que pudieran conferirse a terceras personas.

20.6.2 La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los administradores que vayan a ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

# **TÍTULO IV**

## **DEL EJERCICIO SOCIAL, DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL RÉGIMEN DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

### **21 Ejercicio Social**

21.1 El ejercicio social dará comienzo el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año.

21.2 Como excepción, el presente ejercicio social comenzará el día 1 de abril del 2015 y terminará el 31 de diciembre de 2015.

## **22 Cuentas anuales**

22.1 El órgano de administración está obligado a formular, en el plazo máximo de tres (3) 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 y el informe de gestión consolidados, de conformidad con la normativa contable aplicable. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.

22.2 Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad serán auditados anualmente por los auditores de la misma.

22.3 La aprobación y depósito de las cuentas anuales se regirán por las disposiciones previstas en la legislación aplicable.

22.4 Los administradores facilitarán una copia de las cuentas anuales de la Sociedad, incluyendo las cuentas anuales consolidadas, a todos los accionistas tan pronto como estén disponibles y, en cualquier caso, no más tarde de la fecha de convocatoria de la reunión del órgano de administración que haya de formular dichas cuentas. Asimismo facilitarán a todos los accionistas una copia de los informes de auditoría correspondientes a dichas cuentas anuales tan pronto como estén disponibles y, en cualquier caso, no más tarde de la fecha de convocatoria de la Junta General que haya de aprobar las cuentas anuales.

## **23 Dividendos**

La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

(i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los estatutos sociales.

(ii) Al menos el cincuenta (50) por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1

de los estatutos sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, esto es:

- (a) en el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento; y
- (b) en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años desde el inicio del primer periodo Impositivo de aplicación del régimen especial.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- (iii) Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

## **24 Reglas especiales para la distribución de dividendos**

- 24.1 Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.

- 24.2 Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.
- 24.3 El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.
- 24.4 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.
- 24.5 A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación 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:
- (i) 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:

$$\begin{aligned}
 &\text{Dividendo: } 100 \\
 &\text{Gravamen especial: } 100 \times 19\% = 19 \\
 &\text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } 19 \\
 &\text{Indemnización ("I"): } 19 \\
 &\text{Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): } 19 \\
 &\text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } 0 \\
 &\text{Efecto sobre la sociedad: } I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0
 \end{aligned}$$

- (ii) 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”):  $19 + 19 \times 0,1(1 - 0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”):  $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad:  $I - \text{GISge} - \text{GISi} = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

- 24.6 Derecho de compensación. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.
- 24.7 Otras reglas.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 24.4 de este artículo.

En la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en este Artículo serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.).

## TÍTULO V

### SEPARACIÓN Y EXCLUSIÓN DE ACCIONISTAS

#### 25 Derecho de separación

- 25.1 Los accionistas tendrán derecho a separarse de la Sociedad por las causas que determine la LSC.

**26 Causas de exclusión**

26.1 Los accionistas serán excluidos de la Sociedad por las causas que determine la LSC.

**TÍTULO VI**

**DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**27 Disolución y liquidación**

27.1 La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas.

27.2 Con la apertura del período de liquidación los administradores quedarán convertidos en liquidadores salvo que, al acordar la disolución, los designe la Junta General.

27.3 Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

**TÍTULO VII**

**OTRAS DISPOSICIONES**

**28 Comunicación de participaciones significativas**

28.1 El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

28.2 Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

28.3 Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

28.4 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.



## **29 Comunicación de pactos**

- 29.1 El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.
- 29.2 Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
- 29.3 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

## **30 Exclusión de negociación**

- 30.1 Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.