

ESTATUTOS SOCIALES

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	1
ARTÍCULO 1.	DENOMINACIÓN SOCIAL	1
ARTÍCULO 2.	OBJETO SOCIAL	1
ARTÍCULO 3.	DURACIÓN	2
ARTÍCULO 4.	DOMICILIO SOCIAL	2
ARTÍCULO 5.	PÁGINA WEB CORPORATIVA	2
TÍTULO II.	CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES	3
ARTÍCULO 6.	CAPITAL SOCIAL	3
ARTÍCULO 7.	LAS ACCIONES	3
ARTÍCULO 8.	CONDICIÓN DE ACCIONISTA	4
ARTÍCULO 9.	INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES	4
ARTÍCULO 10.	COPROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE LAS ACCIONES	7
ARTÍCULO 11.	TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES	7
ARTÍCULO 12.	DESEMBOLSOS PENDIENTES Y MORA DEL ACCIONISTA	7
TÍTULO III.	ÓRGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD	8
ARTÍCULO 13.	ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD	8
SECCIÓN I.	LA JUNTA GENERAL	8
ARTÍCULO 14.	LA JUNTA GENERAL	8
ARTÍCULO 15.	CLASES DE JUNTAS	8
ARTÍCULO 16.	CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL	9
ARTÍCULO 17.	LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN	10
ARTÍCULO 18.	CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA	10
ARTÍCULO 19.	DERECHO DE ASISTENCIA	11
ARTÍCULO 20.	REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA	11
ARTÍCULO 21.	VOTO POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA	12
ARTÍCULO 22.	DERECHO DE INFORMACIÓN	13

ARTÍCULO 23. PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA	13
ARTÍCULO 24. LISTA DE ASISTENTES	13
ARTÍCULO 25. DESARROLLO DE LAS SESIONES	14
ARTÍCULO 26. ADOPCIÓN DE ACUERDOS	14
ARTÍCULO 27. ACTA DE LA JUNTA Y CERTIFICACIONES	15
SECCIÓN II. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	15
ARTÍCULO 28. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	15
ARTÍCULO 29. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	15
ARTÍCULO 30. DURACIÓN	16
ARTÍCULO 31. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS	16
ARTÍCULO 32. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	17
ARTÍCULO 33. REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	17
ARTÍCULO 34. DESARROLLO DE LAS SESIONES	18
ARTÍCULO 35. ACTAS DEL CONSEJO Y CERTIFICACIONES	19
SECCIÓN III. ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO	19
ARTÍCULO 36. DELEGACIÓN DE FACULTADES	19
TÍTULO IV. CUENTAS ANUALES	20
ARTÍCULO 37. EJERCICIO SOCIAL	20
ARTÍCULO 38. CUENTAS ANUALES	20
ARTÍCULO 39. AUDITORES DE CUENTAS	21
ARTÍCULO 40. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	21
ARTÍCULO 41. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	22
ARTÍCULO 42. DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES	23
TÍTULO V. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN	24
ARTÍCULO 43. CAUSAS DE DISOLUCIÓN	24
ARTÍCULO 44. LIQUIDACIÓN	24
ARTÍCULO 45. FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	24
TÍTULO VI. OTRAS DISPOSICIONES	24
ARTÍCULO 46. EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN	25

ARTÍCULO 47. COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS	25
ARTÍCULO 48. PACTOS PARASOCIALES	25
ANEXO I	27

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN SOCIAL

1. La sociedad se denomina “JSS Real Estate SOCIMI, S.A.” (la “**Sociedad**”).
2. La Sociedad se registrará por los presentes Estatutos Sociales y, supletoriamente, por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”) y de cualquier otra normativa que pueda resultar de aplicación atendiendo al régimen fiscal de la Sociedad en cada momento.

ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

1. La Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:
 - (i) 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, o la norma que la sustituya en el futuro;
 - (ii) 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;
 - (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 SOCIMIs 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, o la norma que lo sustituya en el futuro; y
 - (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, 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 % 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 social idéntico o análogo.

2. Queda excluido el ejercicio directo o indirecto de todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

ARTÍCULO 3. DURACIÓN

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

ARTÍCULO 4. DOMICILIO SOCIAL

1. La Sociedad tiene su domicilio social en calle de Serrano 41, planta 4ª, 28001 Madrid.
2. El órgano de administración de la Sociedad será competente para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional.
3. El órgano de administración de la Sociedad podrá acordar la creación, supresión o traslado de sucursales, representaciones, agencias, delegaciones, oficinas y otras dependencias, tanto en España como en el extranjero, con cumplimiento de los requisitos y garantías que le fuesen de aplicación, así como decidir prestar los servicios propios de su objeto social, sin necesidad de establecimiento permanente.

ARTÍCULO 5. PÁGINA WEB CORPORATIVA

1. La creación de una página web corporativa deberá acordarse por la Junta General de accionistas de la Sociedad. En la convocatoria de la Junta, la creación de la página web deberá figurar expresamente en el orden del día de la reunión. El acuerdo de creación de la página web se hará constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil competente y será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.
2. La modificación, traslado o supresión de la página web de la Sociedad será competencia del órgano de administración. El acuerdo de modificación, de traslado o de supresión de la página web se hará constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil competente y será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, así como en la propia página web que se

ha acordado modificar, trasladar o suprimir durante los 30 días siguientes a contar desde la inserción del acuerdo.

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

TÍTULO II. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

ARTÍCULO 6. CAPITAL SOCIAL

1. El capital social asciende a VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS NUEVE EUROS (24.708.209,00 €), dividido en VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTAS OCHO MIL DOSCIENTAS NUEVE (24.708.209) acciones nominativas de un euro (1,00 €) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y serie.
2. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

ARTÍCULO 7. LAS ACCIONES

1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes. 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.
2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral para exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.
3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular en el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
4. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes, o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

ARTÍCULO 8. 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:
 - (i) participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación;
 - (ii) suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones;
 - (iii) asistir y votar en las Juntas Generales e impugnar los acuerdos sociales, todo ello en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales; e
 - (iv) información, en los términos establecidos por la normativa vigente.
3. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido, en su caso, la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada del registro contable.

ARTÍCULO 9. INFORMACIÓN A EFECTOS FISCALES

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las obligaciones de información que se describen a continuación:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:
 - (i) 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 órgano de administración.
 - (ii) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al órgano de administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

- (iii) Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) e (ii) 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.
- (iv) 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 Administración de la Sociedad:
 - (a) 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.
 - (b) 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 10 días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el órgano de administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- (v) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados (i) a (iv) precedentes, el órgano 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 órgano 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.

- (vi) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad por actos *inter vivos* o *mortis causa*.
- (vii) El porcentaje de participación igual o superior al 5 % del capital al que se refiere el apartado (i) anterior se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura

previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales:

- (i) 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 órgano de administración.
- (ii) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el apartado (i) anterior deberá comunicar al órgano de administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- (iii) Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) e (ii) precedentes deberá 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.
- (iv) 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 apartado (i) 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.

- (v) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 9, apartado 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 pudiera afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

- (viii) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad por actos *inter vivos* o *mortis causa*.

ARTÍCULO 10. 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 que resulte de aplicación.

ARTÍCULO 11. 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. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.
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 50 % del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.
3. La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.

ARTÍCULO 12. 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 órgano de administración.
2. Se encuentra en mora el accionista que, una vez vencido el plazo fijado para el pago del capital no desembolsado, no lo haya satisfecho.

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

TÍTULO III. ÓRGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 13. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el órgano de administración, que se rigen por lo dispuesto en la Ley y en los presentes Estatutos.

SECCIÓN I. LA JUNTA GENERAL

ARTÍCULO 14. LA JUNTA GENERAL

1. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley y en los presentes Estatutos.
2. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir en los asuntos propios que sean de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el órgano de administración decida someter a la consideración de ésta.
3. La Junta General tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas por Ley o por los presentes Estatutos Sociales. Las competencias que no se hallen legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al órgano de administración.

ARTÍCULO 15. CLASES DE JUNTAS

1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.
2. La Junta General Ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los 6 primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, todo ello sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que

- figure en el orden del día. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.
3. Toda Junta que no sea la prevista en el apartado anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

ARTÍCULO 16. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el órgano de administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos 1 mes antes de la fecha fijada para su celebración.
2. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de Ordinaria o Extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración, el orden del día en el que se incluirán todos los asuntos que hayan de tratarse y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince 15 siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, 10 días de antelación a la fecha fijada para la reunión.
3. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día.
4. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los 5 días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con 15 días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.
5. El órgano de administración podrá convocar una Junta General de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo

soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. El órgano de administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

6. Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.
7. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

ARTÍCULO 17. LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

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

ARTÍCULO 18. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

1. La Junta General de accionistas, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25 % del capital social suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria 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 suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50 % del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 % de dicho capital.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Junta quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital social

y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día. La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

4. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en estos Estatutos serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate.
5. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su constitución.

ARTÍCULO 19. DERECHO DE ASISTENCIA

1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con 5 días naturales de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.
2. Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.
3. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de los directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente.

ARTÍCULO 20. REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA

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

- identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.
4. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.
 5. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.
 6. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

ARTÍCULO 21. VOTO POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA

1. Los accionistas de la Sociedad podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a los puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante correspondencia postal o mediante comunicación electrónica, siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.
2. El voto mediante correspondencia postal se remitirá a la Sociedad por escrito, haciendo constar el sentido del voto, y cumpliendo las formalidades que determine el órgano de administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate.
3. El voto mediante comunicación electrónica con la Sociedad sólo se admitirá cuando, verificadas las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas, así lo determine el órgano de administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate. En dicho acuerdo, el órgano de administración definirá las condiciones aplicables para la emisión del voto a distancia mediante comunicación electrónica, incluyendo necesariamente las que garanticen adecuadamente la autenticidad e identificación del accionista que ejercita su voto.
4. Para reputarse válido, el voto emitido por cualquiera de los medios a distancia referidos en los apartados anteriores habrá de recibirse por la Sociedad con al menos 5 días de antelación a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria. El órgano de administración podrá reducir esa antelación exigida, hasta las 24 horas del día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.
5. El órgano de administración podrá desarrollar y complementar la regulación sobre voto y

delegación a distancia prevista en estos Estatutos, estableciendo las instrucciones, medios, reglas y procedimientos que estime convenientes para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia.

6. Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
7. El voto emitido a través de medios de comunicación a distancia quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, o por la enajenación de sus acciones de que tuviera conocimiento la Sociedad.

ARTÍCULO 22. DERECHO DE INFORMACIÓN

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

ARTÍCULO 23. PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA

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

ARTÍCULO 24. LISTA DE ASISTENTES

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario de la Junta General la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.
2. Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que

corresponde a los accionistas con derecho a voto.

3. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta.
4. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado, y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la Junta.

ARTÍCULO 25. DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. El Presidente someterá a deliberación los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada.
2. Durante el desarrollo de la Junta los accionistas podrán solicitar información en los términos previstos en el artículo 22 anterior.
3. Cualquier accionista podrá asimismo intervenir en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de las intervenciones.
4. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente.

ARTÍCULO 26. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la Junta General, confiere derecho a un voto.
2. Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Para la adopción de los acuerdos a los que se refiere el apartado 2 del artículo 18 anterior, si el capital presente o representado supera el 50 % bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25 % o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50 %.

Lo dispuesto en el presente apartado se entiende sin perjuicio de cualquier disposición legal en contrario.

3. Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de

capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

ARTÍCULO 27. ACTA DE LA JUNTA Y CERTIFICACIONES

1. Las Actas de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria deberán reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados. Deberán quedar claramente registradas en el libro de actas y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta.
2. Las Actas de las Juntas Generales de accionistas deberán ser aprobadas en cualquiera de las formas previstas en la Ley.
3. El órgano de administración podrá requerir la presencia de notario que levante acta de la reunión y estará obligado a hacerlo siempre que con 5 días de antelación al previsto para su celebración, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1 % del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.
4. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.

SECCIÓN II. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 28. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

ARTÍCULO 29. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 12 miembros.
2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o,

- indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.
3. Para ser consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad.

ARTÍCULO 30. DURACIÓN

1. Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de 4 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
2. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

ARTÍCULO 31. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. Los consejeros que no tengan funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia.
2. Los consejeros con funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por el desempeño de dichas funciones, una retribución compuesta por los siguientes conceptos:
 - (i) una cantidad anual fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; y
 - (ii) una parte asistencial que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos.
3. El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los consejeros, por los conceptos referidos en los apartados 1 y 2 anteriores, será fijado por la Junta General. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General.
4. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros, así como de las condiciones para su obtención, corresponde al Consejo de Administración, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas solo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, la participación en Comisiones dentro del Consejo, la clase o categoría de consejeros a los que pertenezcan o especiales circunstancias concurrentes acordadas por el Consejo.

A la hora de cuantificar la asignación anual fija a percibir por cada consejero, el Consejo de Administración podrá reconocer el pago a estos de una compensación en efectivo, acciones u opciones, cuando considere en el mejor interés de la Sociedad incentivar y premiar su involucración y meritorio desempeño en determinadas operaciones y, en particular, cuando los consejeros participen en la configuración, preparación, negociación y/o ejecución de operaciones corporativas relevantes o fundamentales para el futuro de la Sociedad. En estos supuestos, parte de la asignación anual fija podrá materializarse mediante la entrega de

acciones de la Sociedad, en cuyo caso será necesario, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, un acuerdo previo de la Junta General de accionistas.

Además, la concreción y desarrollo de los conceptos retributivos de los consejeros por el desempeño de sus funciones ejecutivas se recogerán en el contrato que habrá de celebrarse entre la Sociedad y los correspondientes consejeros.

5. Con independencia de su remuneración, los consejeros 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.
6. Los consejeros, tengan o no 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. El acuerdo expresará, en su caso, el número de máximo 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.

ARTÍCULO 32. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo nombrará entre sus miembros un Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente.
2. Asimismo, el Consejo nombrará un Secretario y podrá nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros, en cuyo caso asistirán a las reuniones del Consejo con voz y sin voto. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, si este también faltase, será sustituido por el consejero que el consejo designe en cada caso.

ARTÍCULO 33. 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 solicite un tercio de los consejeros, en cuyo caso deberá convocarlo, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los 15 días siguientes a la petición.

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

cualquier momento.

3. En coherencia con lo indicado en el apartado anterior, los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de 1 mes.
4. La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por orden del Presidente o, en caso de imposibilidad de éste, por orden del Vicepresidente, por carta, fax, telegrama o correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia del envío de la convocatoria a los consejeros. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de 5 días naturales. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.

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

5. El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior, a condición de que todos los consejeros hayan podido tener noticia de la convocatoria y se habiliten los medios para que puedan participar a distancia, mediante telecomunicación, si no pudieran hacerlo presencialmente, o delegar su voto. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.
6. Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.
7. El Presidente, además, podrá autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto, y siempre que no exista oposición por ninguno de los Consejeros.
8. Asimismo, el Consejo de Administración podrá adoptar sus acuerdos por escrito y sin sesión cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.

ARTÍCULO 34. 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. El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.
4. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente no será dirimente.
5. El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los consejeros.

ARTÍCULO 35. ACTAS DEL CONSEJO Y CERTIFICACIONES

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

SECCIÓN III. ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO

ARTÍCULO 36. DELEGACIÓN DE FACULTADES

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar 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. Asimismo, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones formadas por consejeros con las funciones que se estimen oportunas.
 4. El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.

TÍTULO IV. CUENTAS ANUALES

ARTÍCULO 37. EJERCICIO SOCIAL

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

ARTÍCULO 38. CUENTAS ANUALES

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

ARTÍCULO 39. AUDITORES DE CUENTAS

Las cuentas anuales y el informe de gestión, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, en su caso, deberán ser revisados por los auditores de cuentas en los casos y términos previstos por la Ley y la normativa aplicable.

ARTÍCULO 40. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Las cuentas anuales, así como las cuentas anuales consolidadas, en su caso, se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.
2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, 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 norma aplicable en cada momento), de conformidad con el siguiente detalle:

- (i) El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- (ii) Al menos el 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de 3 años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los 3 años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios 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 transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, deberá distribuirse el 100 % de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

- (iii) Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

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, en la Ley de SOCIMIs y, en su caso, en la normativa aplicable del Mercado Alternativo Bursátil. 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.

3. 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.

Asimismo, la Junta General, o el órgano 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, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un año.

4. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

ARTÍCULO 41. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución de dividendos determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.
2. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
3. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.
4. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo

acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

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

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

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

6. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, 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 9 de los presentes Estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

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

ARTÍCULO 42. DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, el órgano de administración las presentará, con el resto de documentación que exige la Ley y junto con la oportuna certificación acreditativa de dicha aprobación y aplicación del resultado, para su depósito en el Registro Mercantil en la forma que determina la Ley.
2. El órgano de administración procederá a presentar al Registro Mercantil del domicilio social las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el

informe de gestión consolidados, junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas y demás documentación preceptiva en su caso, en los términos y plazos previstos por la Ley para su depósito en el Registro Mercantil.

TÍTULO V. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 43. CAUSAS DE DISOLUCIÓN

La Sociedad se disolverá:

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

ARTÍCULO 44. 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 45. FUERO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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

TÍTULO VI. OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 46. EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

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.
2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.

ARTÍCULO 47. COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9.1 de los presentes Estatutos, 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 5 % del capital social y sucesivos múltiplos.
2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1 % del capital social y sucesivos múltiplos.
3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

ARTÍCULO 48. PACTOS PARASOCIALES

1. El accionista comunicará 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, de conformidad con lo establecido en la Ley.
2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el

mismo, sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable.

ANEXO I

- (A) Asumiendo un dividendo bruto de 100, 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: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$