

ESTATUTOS SOCIALES DE ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

TÍTULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 1.- Denominación social

La Sociedad se denomina ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Artículo 2.- Objeto social

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

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (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 idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Artículo 3.- Domicilio social

El domicilio de la Sociedad se fija en Madrid, Calle Villanueva 2 (B), Escalera 1, Planta SM (28001).

Por acuerdo del Consejo de Administración el domicilio social podrá trasladarse dentro del territorio nacional, así como crearse modificarse o suprimirse las sucursales, agencias o delegaciones, tanto en territorio nacional como en el extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente.

Artículo 4.- Duración y comienzo de actividades

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido, dando comienzo a sus actividades en el día del otorgamiento de su escritura de constitución, y podrá disolverse en cualquier momento de acuerdo con los presentes Estatutos y con la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5.- Capital social

El capital social es de DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000.-€), y está representado por DOCE MILLONES (12.000.000) de acciones ordinarias, nominativas, de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 12.000.000, ambos inclusive, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie, y que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas al cien por ciento (100%). Las acciones son acumulables e indivisibles.

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

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad

legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario y revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

Artículo 6.- Transmisión de acciones

(a) Libre transmisibilidad de las acciones

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

(b) Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

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

Artículo 7.- Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad

Información de carácter fiscal

- a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o el 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 (a efectos de este artículo, el “**Accionista Significativo**” y la “**Participación Significativa**”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.

- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del cinco por ciento (5%) del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth.

- c) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- d) Asimismo, cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen una Participación Significativa, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones 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, deberá realizar las comunicaciones indicadas en los apartados (a) y (b) anteriores (el “**Titular de Derechos Económicos Significativos**”).
- e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:
 - (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos 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 Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

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

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

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación establecida en el presente artículo 7, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

- g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos *inter vivos* o *mortis causa*.
- h) El porcentaje de participación igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su

propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth.

Artículo 8.- Exclusión de negociación en BME Growth

En el supuesto de que la Junta General de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en BME Growth de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

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 BME Growth.

Artículo 9.- Usufructo de acciones

En caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. El usufructuario queda obligado a facilitar al nudo propietario el ejercicio de sus derechos. En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y, supletoriamente, en el Código Civil (o, en su caso, en la legislación civil aplicable).

Artículo 10.- Prenda de acciones

En caso de prenda de acciones, corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de accionista. El acreedor pignoraticio queda obligado a facilitar el ejercicio de estos derechos.

Si el propietario de las acciones incumpliese las obligaciones de desembolso pendiente, el acreedor pignoraticio podrá cumplir por sí esta obligación o proceder a la realización de la prenda.

Artículo 11.- Embargo de acciones

En el caso de embargo de acciones, se observarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.

TÍTULO III.– ÓRGANOS SOCIALES

Artículo 12.- Órganos de la Sociedad

Los órganos rectores de la Sociedad son:

- (a) La Junta General de accionistas; y
- (b) El Órgano de Administración.

De la Junta General

Artículo 13.- Junta General

La Junta General es la reunión de accionistas debidamente convocada y constituida para decidir sobre los asuntos propios de su competencia. Sus acuerdos serán obligatorios para todos los accionistas, incluso para los disidentes y ausentes, sin perjuicio de los derechos y accionista que la Ley de Sociedades de Capital concede a los accionistas.

Artículo 14.- Junta General Ordinaria y Extraordinaria

La Junta General de accionistas podrá ser Ordinaria o Extraordinaria.

La Junta General Ordinaria es aquella que se celebrará necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de Extraordinarias y se celebrarán cuando sean convocadas por el Consejo de Administración, por considerarlo conveniente o necesario, o cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta, procediendo en la forma determinada en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de Ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria y previo cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 15.- Convocatoria de la Junta General

La convocatoria de la Junta General por el Consejo de Administración se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad, salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes.

En todo caso, la convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha u hora de la reunión, el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y cuando así lo exija la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes técnicos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se podrá hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos para Juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.

No obstante, lo previsto en estos Estatutos, cuando se trate de Junta Universal se estará a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 16.- Asistencia a la Junta General

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, sin perjuicio de que su no asistencia, no impedirá la válida constitución de la Junta.

Los accionistas podrán asistir a la Junta General utilizando medios electrónicos, telemáticos u otros medios de comunicación a distancia que garanticen debidamente la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la Junta, siempre que así lo acuerde el Consejo de Administración. En particular, el Consejo de Administración podrá determinar que la celebración de la Junta sea de manera totalmente electrónica o telemática.

En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el Consejo de Administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, podrá determinarse por el Consejo de Administración que las intervenciones y propuesta de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con la anterioridad al momento de constitución de la Junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 184 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Artículo 17.- Constitución de la Junta General

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

Artículo 18.- Quórum de constitución reforzado en casos especiales

Para que la Junta pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nueva acciones, el aumento o reducción del capital y, en general cualquier modificación de los Estatutos Sociales, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo al traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionista presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Artículo 19.- Mesa de la Junta

La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario, que serán quienes lo sean del Consejo y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

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.

Artículo 20.- Celebración, lista de asistentes, votación y adopción de acuerdos

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.

Antes de entrar en el orden del día, se formulará la lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurren.

Una vez determinada la válida constitución de la Junta, el Presidente declarará abierta la sesión y procederá a la lectura del orden del día. Cada uno de los puntos del orden del día será tratado por separado y, en todo caso, se votarán por separado aquellos asuntos que sean sustancialmente

independientes. El Presidente expondrá cuanto estime conveniente, concediendo hasta que estime el asunto suficientemente debatido, turnos a favor y en contra, consumidos los cuales hará un resumen de lo expuesto, pasándose seguidamente a la oportuna votación cuyo resultado se reflejará en el acta con lo demás procedente.

Salvo disposición legal en contrario, sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la convocatoria.

Los acuerdos se adoptarán por la mayoría prevista en la Ley de Sociedades de Capital. No obstante lo anterior, para la aprobación de las siguientes materias reservadas a la Junta General será necesario una mayoría reforzada del setenta y cinco (75%) del capital concurrente:

- (i) la extensión del periodo de tenencia de los activos de la Sociedad más allá del límite establecido en el contrato de gestión estratégica e inversión suscrito entre la Sociedad y Azora Capital, S.L. en fecha 4 de junio de 2019, esto es, más allá del 15 de julio de 2029;
- (ii) las ampliaciones del capital; y
- (iii) las operaciones de fusión, escisión, transformación y cesión global de activos y pasivos.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Del Órgano de Administración

Artículo 21.- Modos de organizar la administración

La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración.

Artículo 22.- Nombramiento

La competencia para el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración corresponde exclusivamente a la Junta General.

Para ser nombrado consejero no se requerirá la condición de accionista.

Artículo 23.- Duración del cargo

Los miembros del Consejo de Administración desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

Artículo 24.- Competencia del Consejo de Administración

Es competencia del Consejo de Administración la gestión y la representación de la Sociedad en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 25.- Retribución del Consejo de Administración

Los consejeros son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la sociedad tiene contratado para los miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (entendiendo por tales aquellos designados en atención a sus condiciones personales y profesionales) tendrán derecho a percibir una retribución por dicha consideración que consistirá en una asignación fija anual en metálico fijada por la Junta General de accionistas y distribuida entre dichos consejeros por el Consejo de Administración.

La remuneración se entenderá establecida para cada ejercicio de doce (12) meses. En consecuencia, si un ejercicio social tuviere una duración menor a doce (12) meses, el importe de la retribución se reducirá proporcionalmente.

La remuneración podrá satisfacerse con carácter periódico, ya sea semestral, trimestral, o mensual, según determine el Consejo de Administración.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de consejero, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Artículo 26.- Régimen y funcionamiento del Consejo de Administración

Composición y nombramiento

El Consejo de Administración estará formado por seis (6) miembros.

Corresponderá a la Junta General el nombramiento de los consejeros. Las categorías de consejeros que se recogen en estos estatutos se han de entender atendiendo a los conceptos legales que recoge el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital o el precepto que lo sustituya en el futuro.

El Consejo de Administración someterá a la Junta General una propuesta de composición cualitativa en los términos que figuran a continuación. En todo caso, el Consejo de Administración quedará integrado por aquellos miembros que sean nombrados por la Junta General, sin perjuicio del derecho de representación proporcional previsto en el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital.

A dichos efectos, la propuesta del Consejo de Administración atenderá a los siguientes criterios:

- a) dos (2) consejeros tendrán la condición de independientes;
- b) dos (2) consejeros tendrán la condición de dominicales; y
- c) dos (2) consejeros serán propuestos atendiendo a la solicitud de la Sociedad Gestora, esto es, Azora Capital, S.L. (la "**Sociedad Gestora**").

Azora Capital, S.L. fue nombrada sociedad gestora de la Sociedad en virtud del contrato de gestión estratégica e inversión suscrito entre la Sociedad y Azora Capital, S.L. en fecha 4 de junio de 2019.

El Consejo de Administración nombrará al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que desempeñe el cargo de Secretario y podrá nombrar a un Vicesecretario que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. Lo mismo se aplicará, en su caso, al Vicesecretario.

Reuniones del Consejo de Administración y régimen de adopción de acuerdos

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una (1) vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo de Administración podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, correo electrónico o cualquier otro medio escrito o telemático. La convocatoria se dirigirá personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración al menos con cinco (5) días de antelación. Será válida la reunión del Consejo de Administración sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, como mínimo, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, dos (2) consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por tres (3) miembros; tres (3) en uno de cinco (5); cuatro (4) en uno de siete (7); etc.).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan

recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones del Consejo por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra, así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo de Administración.

La adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, dos (2) consejeros que votan a favor del acuerdo si concurren tres (3) consejeros; tres (3) si concurren cinco (5); cuatro (4) si concurren siete (7); etc.).

Materias Reservadas al Consejo de Administración

Salvo disposición legal en contrario, los acuerdos relativos a las siguientes materias deberán adoptarse por el Consejo por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión:

- (a) La realización de inversiones junto con terceros;
- (b) Adquisiciones de activos individuales o adquisiciones y enajenaciones de carteras de activos que excedan el veinte por ciento (20%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión. El término “Capital Máximo Susceptible de Inversión” se refiere al importe resultante de sumar la cifra de capital social de la Sociedad más cualquier otra aportación desembolsada por los accionistas al patrimonio neto, más la Ratio LTV;
- (c) Adquisiciones de terrenos que supongan exceder el veinticinco por ciento (25%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a terrenos;
- (d) Inversiones fuera de España cuando se exceda el diez por ciento (10%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión relativo a inversiones fuera de España;
- (e) Contratos de financiación que impliquen que la Ratio LTV a largo plazo de la Sociedad supere estructuralmente el sesenta y cinco por ciento (65%) durante el período de tenencia de los activos;

- (f) Operaciones de cobertura o de derivados financieros, a menos que estén relacionadas con la cobertura de la financiación;
- (g) Inversión en activos gestionados internamente por la Sociedad Gestora o por una sociedad de su grupo; y
- (h) Cualquier inversión fuera de España.

Delegación de facultades y constitución de comisiones y comités

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en cada Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los componentes del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil; además, será necesario que se celebre el contrato (o contratos) previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades que esta hubiera delegado en el Consejo de Administración, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas y, en general, las demás facultades que sean indelegables conforme a lo previsto en el artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

Comisión de Auditoría

La Sociedad tendrá una comisión de auditoría que estará integrada por tres (3) miembros: los dos consejeros independientes de la Sociedad y un tercer miembro nombrado por el Consejo de Administración de entre sus restantes consejeros.

La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas las siguientes funciones:

- (a) Revisión de los estados financieros de la Sociedad;
- (b) Propuesta a la Junta General de accionistas del nombramiento del auditor de cuentas de la Sociedad;
- (c) Seguimiento y control de riesgos; y
- (d) Relación con el auditor interno y el auditor externo de la Sociedad.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas comisiones y/o comités estime convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones, cuya creación, composición y funcionamiento podrá regularse en un Reglamento del Consejo (en particular, un Comité de

Calidad de Servicio, un Comité de Inversiones, un Comité de Supervisión y un Comité de Conflictos).

TÍTULO IV.- EJERCICIO SOCIAL Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

Artículo 27.- Ejercicio Social

El ejercicio social tiene una duración de un (1) año y abarca el tiempo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio será de menor duración y abarcará el tiempo comprendido entre la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre del mismo año.

Artículo 28.- Distribución de beneficios y condiciones especiales de tributación de los accionistas

- a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, constituirá el beneficio líquido de la Sociedad el remanente de los ingresos de la misma, una vez deducidos los gastos de explotación y administración, incluso intereses y amortizaciones de obligaciones que pudieran emitirse y las cantidades que se destinen a amortización de los efectos, máquinas, enseres y demás bienes que constituyan el activo social.
- b) La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley de SOCIMIs**”) y, entre otros, en su artículo 6, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y estatutaria, en su caso, y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El Consejo de Administración o la Junta General de accionistas podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.
- c) La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho, total o parcialmente, en especie (incluyendo, en particular pero sin limitación, dividendos consistentes en cuentas a cobrar o derechos de crédito de los que la Sociedad sea titular), siempre y cuando los bienes, derechos o valores objeto de distribución:
 - (i) sean homogéneos;
 - (ii) estén admitidos a cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación -en el momento de la efectividad del acuerdo- o se hayan establecido mecanismos adecuados para facilitar su liquidez en el plazo máximo de un año;y

(iii) no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

El cumplimiento de las condiciones previstas en los apartados (i) a (iii) anteriores no será necesario cuando el reparto de dividendos en especie haya sido unánimemente acordado por todos los accionistas de la Sociedad en Junta universal o Junta convocada con ese propósito a la que hayan acudido todos ellos.

- d) Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- e) 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.

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.

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 realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra como el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del cero por ciento (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: $I - GIS_{ge} - GIS_i = 19 - 19 - 0 = 0$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del diez por ciento (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”): $19 - 1 - (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$

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

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

Efecto sobre la Sociedad: $I - GIS_{ge} - GIS_i = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la obligación de comunicación, la Sociedad podrá, previa notificación, retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 7 de estos Estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la obligación de comunicación, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la obligación de comunicación 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 este 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 este apartado e).

Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de rentas análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).

TÍTULO V.– DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 29.- Disolución y liquidación de la Sociedad

La Sociedad se disolverá por las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Los consejeros al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General alcance un acuerdo para designar otros al acordar la disolución.

Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

TÍTULO VI.– DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30.- Ley aplicable

La Sociedad se rige por los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones que le sean aplicables. Todas cuantas citas a la “**Ley de Sociedades de Capital**” consten en los presentes Estatutos se entenderán hechas al referido texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.