

**ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA DENOMINADA EXCEM CAPITAL PARTNERS,
SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Artículo 1º.- DENOMINACIÓN.- La Sociedad se denomina EXCEM CAPITAL PARTNERS, SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., se rige por los presentes Estatutos, por las disposiciones de la Ley de Sociedades de Capital y por las demás normas que le sean de aplicación.

Artículo 2º.- OBJETO.-

1. La Sociedad tiene por objeto principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2. Quedan excluidas 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.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Artículo 3º.- DURACIÓN.- FECHA DE COMIENZO DE OPERACIONES.- La Sociedad se constituye con una duración ilimitada, dando comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura fundacional.

Artículo 4º.- DOMICILIO Y PÁGINA WEB.- El domicilio social se fija en Madrid-28037, C/ Julián Camarillo, 4, edificio 37 A, pudiendo establecer sucursales, agencias y delegaciones en cualquier población y trasladar su domicilio dentro de la misma población, por acuerdo del Órgano de Administración, según aconseje la situación, extensión y desarrollo de los negocios sociales.

La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio. La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL.- ACCIONES.- El capital social es de 13.601.736 EUROS, dividido en 13.601.736 acciones nominativas de 1,00 Euro, de valor nominal cada una, numeradas correlativamente con los números 1 a 13.601.736, ambos inclusive, acumulables e indivisibles, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgan a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Artículo 6º.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES. - Las acciones tendrán el carácter de nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, constituyéndose 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.

Artículo 7º.- REGISTRO CONTABLE. - La llevanza del registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta será atribuida a una entidad designada por la Sociedad entre las empresas de servicios de inversión y entidades de crédito autorizadas, salvo que la normativa que resulte de aplicación o las normas reguladoras del mercado en el que la Sociedad negocie sus acciones establezcan la entidad que deba encargarse de la llevanza del registro. Dicha entidad comunicará a la Sociedad las operaciones relativas a las acciones.

La Sociedad podrá llevar su propio registro, para lo cual podrá solicitar, en cualquier momento, a la entidad encargada del registro contable la relación de accionistas de la Sociedad, así como el número de acciones que posea cada uno de ellos.

El Consejo de Administración será el órgano competente, en su caso, para la elección de la entidad encargada de la llevanza del Registro Contable.

Artículo 8º.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES.-Las acciones podrán transmitirse libremente de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en la normativa reguladora del Mercado Alternativo Bursátil.

Transmisiones en caso de cambio de control.

La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 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.

Asimismo, 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 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 9º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, para cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse 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 cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel 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 MTF Equity.

Pactos parasociales:

Asimismo, 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 realizarse 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 cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel 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 Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 10º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN. En el supuesto de que la Junta General de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil 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 al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

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.

Artículo 11º.- PRESTACIONES ACCESORIAS.- Las acciones llevan aparejadas la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación y que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado:

(a) Accionistas titulares de participaciones significativas:

Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs (la "**Participación Significativa**") o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la Participación Significativa en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el "**Accionista Relevante**") deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración, a la atención del Secretario, en el plazo de cuatro (4) días hábiles desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje en el capital social.

Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado esta Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración, a la atención del Secretario, cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

Igual declaración a las indicadas en los dos párrafos precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo para la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un "**Titular de Derechos Económicos Relevantes**"), junto con la comunicación

prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes afectado deberá facilitar al Secretario del 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 Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
- (ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.

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

Si el obligado a informar incumpliera esta obligación el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo. En 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, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a las accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad o, alternativamente, podrá detracer del importe pagadero en concepto de dividendo el importe de la indemnización, que deberá ser calculada de conformidad con las reglas contenidas en estos Estatutos.

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 para el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho calculo a favor de uno o varios consejeros o terceros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. La indemnización, en su caso, será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs.

El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere este apartado (a) se entenderá: (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o en la norma que la sustituya en el futuro, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

- (b) Accionistas sujetos a regímenes especiales:

Toda accionista que se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios ("benefit plans", tales como ERISA), deberá comunicar al Consejo de Administración:

(i) dicha circunstancia; y

(ii) cualquier adquisición o transmisión de acciones posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) y (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 (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados anteriormente, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un "**Requerimiento de Información**") deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita anteriormente.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

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

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los párrafos precedentes de este apartado (b), el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las "**Acciones Incumplidoras**") de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.

Queda autorizada a todos los efectos la libre transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo estas prestaciones accesorias) por actos intervivos o mortis causa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 anterior.

Artículo 12°.- COPROPIEDAD.- USUFRUCTO.- PRENDA DE ACCIONES.- En los supuestos de copropiedad, usufructo o prenda de acciones, se estará a lo que dispone la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 13°.- VOLUNTAD SOCIAL.- La voluntad de los accionistas expresada en Junta General por las mayorías que se establecen en el artículo 21 de estos Estatutos, regirá la vida social en los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Los acuerdos así adoptados serán válidos y obligatorios para todos los accionistas incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión.

Artículo 14°.- JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.- La Junta General, previamente convocada al efecto, se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

El Consejo de Administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, así como siempre que lo exija la Ley de Sociedades de Capital expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Consejo de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el Orden del Día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Artículo 15°.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS.- La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Consejo de Administración con, al menos, un mes de antelación, a la fecha prevista para la celebración de la convocatoria, salvo que por Ley o Estatutos de la Sociedad se exija para determinados supuestos un plazo distinto al mencionado, mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad o, en el caso de que no exista o no esté debidamente inscrita y publicada, mediante comunicación individual y escrita remitida a la dirección a efectos de notificaciones o a la dirección de correo electrónico de cada accionista indicada por cada uno de ellos, a través de un procedimiento que permita la acreditación fehaciente del envío del mensaje electrónico de dicha convocatoria, como pueda ser la solicitud de confirmación de lectura, o por el acuse de recibo del accionista.

El plazo de un mes a que se refiere el párrafo anterior se computará desde la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio al último de los accionistas.

En todo caso la convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, así como el Orden del Día, en el que figurarán los asuntos a tratar, así como el nombre de la persona o personas que realicen la comunicación, y, en los supuestos legalmente previstos, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes preceptivos. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar, en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria; entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, 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. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General.

Artículo 16°.- JUNTAS UNIVERSALES.- En todo caso serán válidos los acuerdos adoptados sobre cualquier asunto por la totalidad de los accionistas, presentes o representados, reunidos en Junta Universal en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero; en cuyo caso la lista de asistentes será firmada por todos ellos, y se levantará acta de las discusiones habidas y de los acuerdos adoptados.

Artículo 17°.- DERECHO DE ASISTENCIA A LAS JUNTAS.- Tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, por sí o representados, los accionistas que tengan inscritas sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse la Junta General, debiendo proveerse los accionistas de la correspondiente acreditación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades de Capital. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

La asistencia a la Junta General podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a realizarse la reunión, bien a otros lugares conectado con aquél por sistemas telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real. La convocatoria indicará la posibilidad de asistencia temática, especificando la forma en que podrá efectuarse.

Los administradores deberán asistir a las Juntas Generales.

Artículo 18º.- DERECHO DE INFORMACIÓN.- Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la junta general.

Durante la celebración de la junta general, los accionistas de la sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito, dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos apartados anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la sociedad o a las sociedades vinculadas. La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social.

Artículo 19º.- MESA DE LA JUNTA GENERAL.- Cuando el Órgano de administración esté constituido como Consejo de Administración, el Presidente y el Secretario de la Junta General serán los del propio Consejo. Si la Administración estuviera confiada a un Administrador Único, este presidirá la Junta General, actuando como Secretario la persona que designen, al comienzo de la reunión, los accionistas concurrentes. Si fueren varios los Administradores, con facultades solidarias o mancomunadas, el de mayor edad de ellos actuará como Presidente de la Junta General y el más joven como Secretario.

En casos de ausencia o imposibilidad de cualquiera de las personas a las que conforme el párrafo anterior corresponda desempeñar la presidencia o la secretaria de cada Junta General, los propios accionistas concurrentes designaran, al comienzo de la reunión, las personas que hayan de sustituirles.

Artículo 20º.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.- En todo lo relativo a la constitución de la Junta General se observará lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 21º.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN DE LAS JUNTAS.- FORMA DE DELIBERAR Y DE ADOPTAR ACUERDOS.- Las Juntas Generales de accionistas se celebrarán en la localidad donde la sociedad tenga su domicilio y en el lugar concreto, dentro de dicha localidad, que señale la convocatoria, el día señalado en esta, pudiendo prorrogarse las sesiones a propuesta del Consejo de Administración o a petición de un número de accionistas que represente la cuarta parte del capital presente en la Junta. Cualquiera que sea el número de sesiones en que se celebre la Junta se considerará Única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.

El Presidente dirigirá los debates, establecerá los turnos de intervención y de uso de la palabra y decidirá el momento de efectuar las votaciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Por excepción, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la Ley de Sociedad de Capital, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento 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 veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Artículo 22°.- ACTAS.- De cada Junta General se levantará la correspondiente Acta, que contendrá las menciones exigidas por precepto legal reglamentario, y que se transcribirá en el Libro de Actas que se llevará al efecto.

El Acta podrá ser aprobada por la Junta a continuación de haberse celebrado ésta, y en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro par la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de aprobación.

En los supuestos en que por alguna de las causas establecidas en la Ley se levante acta notarial, esta tendrá la consideración del acta de la Junta y fuerza ejecutiva desde la fecha de su cierre.

Artículo 23°.- ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN. La Administración de la Sociedad estará confiada a un Consejo de Administración integrado por entre cuatro (4) y doce (12) miembros, según determine la Junta General en cada momento.

Los administradores ejercerán su cargo por seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, pudiendo ser reelegidos una o más veces, por períodos de igual duración, y no tendrán que tener la condición de accionista.

El funcionamiento de este se ajustará a las siguientes normas:

- a. Los Consejeros serán elegidos por la Junta General de accionistas.
- b. Los Consejeros elegirán un Presidente de entre ellos, así como un Secretario, que podrá ser o no miembro del Consejo de Administración; en este último caso asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto.
- c. Si durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo de Administración podrá designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.
- d. El Consejo regulará su propio funcionamiento, y aceptará la dimisión de sus Consejeros.
- e. El Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo acuerde y siempre que lo disponga su Presidente o lo pida uno de sus componentes, en cuyo caso se convocará por aquel para reunirse dentro de los diez días siguientes a la petición. La convocatoria del Consejo de Administración se realizará por el Presidente del mismo o por quien haga sus veces o por administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, mediante notificación escrita en la que se expondrá con suficiente detalle el orden del día con los asuntos que van a ser objeto de deliberación durante la sesión. La convocatoria por escrito tendrá que ser enviada a cada uno de los Consejeros mediante correo certificado con acuse de recibo o telegrama o fax o correo electrónico o por cualquier otro procedimiento por escrito que asegure la recepción por todos los Consejeros en el domicilio que conste en la secretaría de la Sociedad o en la dirección de correo electrónico facilitada por los mismos.
- f. La convocatoria se notificará con quince (15) días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse, salvo casos de urgencia, en los cuales bastará una antelación de tres (3) días.

- g. Los Consejeros podrán hacerse representar en las reuniones del Consejo por otro Consejero, mediante escrito firmado por el representado y especial para cada sesión.
- h. El Consejo de Administración podrá ser celebrado por videoconferencia o por teleconferencia, y serán válidos los acuerdos así adoptados, siempre que ninguno de los Consejeros no se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios que garanticen la buena comunicación entre los asistentes y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación que de estos acuerdos se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.
- i. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a las reuniones presentes o representadas la mitad más uno de sus componentes.
- j. Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán como, regla general, mediante mayoría absoluta de los concurrentes salvo excepción legal. No obstante lo anterior, la resolución o la modificación de los términos y condiciones del contrato de gestión integral suscrito entre la Sociedad y la sociedad que tenga atribuidas las funciones de gestión integral requerirá para su válida adopción el voto afirmativo de un ochenta (80) por ciento de los administradores.
- k. Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Para acreditar los acuerdos del Consejo de Administración se expedirían certificaciones firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Artículo 24°.- PODER DE REPRESENTACIÓN.- El uso de la firma social, la gestión de los asuntos sociales y la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos de su giro y tráfico, corresponderá al Órgano de Administración designado en cada momento y tendrá las más amplias facultades de administración, gestión y disposición sobre toda clase de asuntos, derechos o bienes, incluidos los inmuebles.

Artículo 25°.- EJERCICIO SOCIAL.- El ejercicio social comenzará siempre el primero de Enero y terminará el treinta y uno de Diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día que figura en el artículo 3° de los presentes estatutos.

Artículo 26°.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.- El cargo de Administrador será gratuito, aunque los miembros del Consejo de administración tendrán derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de su cargo, como dietas de asistencia.

Artículo 27°.- CUENTAS ANUALES.- La Administración de la Sociedad está obligada a formular, en el plazo máximo de los tres primeros meses de cada ejercicio, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, para, una vez revisados e informados por los Auditores de Cuentas, en su caso, ser presentados o remitidos a los accionistas para su aprobación por acuerdo social.

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por el Órgano de Administración designado en cada momento.

A partir de la convocatoria de la Junta General, 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, así como en su caso, el informe de gestión y el informe del auditor de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho.

Artículo 28°.- OBLIGACIÓN DE REPARTIR DIVIDENDOS.- La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- (i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2º de los Estatutos Sociales.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2º de los Estatutos Sociales. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

La reserva legal no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del capital social. No se podrán establecer reservas de carácter indisponible distintas de la reserva legal.

La Junta General determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos Sociales y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegado en el Consejo de Administración.

Artículo 29º.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.- La Sociedad se disolverá únicamente por las causas establecidas en la Ley de Sociedades de Capital. Acordada la disolución, los accionistas, por acuerdo social, nombrarán liquidadores, siempre en número impar, y determinarán sus facultades.

Artículo 30º.- SOMETIMIENTO A LA LEY.- En todo lo no establecido expresamente en estos Estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás normas dictadas o que en adelante se dicten sobre la materia.

Artículo 31º.- RESOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS.- Todas las divergencias que surgieran entre la Sociedad y los accionistas, salvo aquellas que forzosamente tengan que plantearse ante los Tribunales por imperativo de la Ley, serán resueltos por Arbitraje de equidad, de conformidad a la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.