

FOLLETO INFORMATIVO
MED REAL ESTATE VALUE 2 SICC, S.A.

[] de [] de 2024

Este Folleto recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión descrita en este documento y estará a disposición de los Accionistas, con carácter previo a su inversión, en el domicilio de la Sociedad Gestora de la SICC. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro. Dichas modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso, con la debida actualización de este Folleto, al igual que las cuentas anuales auditadas, estando todos estos documentos inscritos en el correspondiente registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) donde pueden ser consultados. De conformidad con la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, la responsabilidad del contenido y veracidad de este Folleto corresponde exclusivamente a la Sociedad Gestora, no verificándose el contenido de dichos documentos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

ÍNDICE CAPÍTULO

I - LA SOCIEDAD

- 1. Datos generales**
 - 1.1 La Sociedad
 - 1.2 La Sociedad Gestora
 - 1.3 El Depositario
 - 1.4 Proveedores de Servicios de la Sociedad y de la Sociedad Gestora
 - 1.5 Mecanismos para la cobertura de los riesgos derivados de la responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora

- 2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad**
 - 2.1 Régimen jurídico
 - 2.2 Legislación y jurisdicción competente
 - 2.3 Consecuencias derivadas de la inversión en la Sociedad

- 3. Las Acciones**
 - 3.1 Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Acciones
 - 3.2 Periodo de colocación de las Acciones de la Sociedad
 - 3.3 Régimen de suscripción y desembolso de las Acciones
 - 3.4 Reembolso de Acciones
 - 3.5 Características generales y forma de representación de las Acciones
 - 3.6 Derechos económicos de las Acciones

- 4. Política de Distribución**

- 5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad**
 - 5.1 Valor liquidativo de las Acciones
 - 5.2 Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad
 - 5.3 Criterios para la valoración de las inversiones de la Sociedad

- 6. Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de interés**

CAPÍTULO II - ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

- 7. Política de Inversión de la Sociedad**
 - 7.1 Descripción de la estrategia de inversión de la Sociedad
 - 7.2 Inversión en entidades subyacentes
 - 7.3 Política de Inversión de la Sociedad

8. **Mecanismos para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad**
9. **Información a los Accionistas**
10. **Reinversión del capital y de los rendimientos y/o dividendos percibidos**

CAPÍTULO III - COMISIONES CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD

11. **Remuneración de la Sociedad Gestora**
 - 11.1 Comisión de Gestión Fija
 - 11.2 Comisión de Estructuración
 - 11.3 Comisión de Éxito
 - 11.4 Otras remuneraciones
12. **Distribución de gastos**
 - 12.1 Gastos de Establecimiento
 - 12.2 Gastos Operativos y Administración
 - 12.3 Otros Gastos

ANEXO I - Estatutos Sociales MED REAL ESTATE VALUE 2, SICC, S.A.

ANEXO II - Factores de Riesgo

ANEXO III - Valoración de la Sociedad

ANEXO IV - Glosario de Términos Técnicos

CAPÍTULO I - LA SOCIEDAD

1. Datos generales

1.1. La Sociedad

MED REAL ESTATE VALUE 2 SICC, S.A. (en adelante, la “Sociedad”), es una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado (en adelante, la “SICC”) que, a la fecha de suscripción del folleto informativo (en adelante, el “Folleto”), redactado en los términos previstos en el Artículo 67.1 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (la “LECR”), y que está inscrita con el número [□] en el correspondiente registro administrativo de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores** (en adelante, la “CNMV”).

La Sociedad fue constituida mediante escritura autorizada en fecha 22 de enero de 2024 como sociedad SICC bajo la denominación de “**MED REAL ESTATE VALUE 2 SICC, S.A.**” ante el Notario de Barcelona, D. Jaime Calvo Francia, bajo el número 573 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 49198, folio 69, hoja B-611198, inscripción 1ª.

A la fecha de emisión de este Folleto el domicilio social de la Sociedad está fijado en Barcelona (08008), Avenida Diagonal 389, 2ª Planta.

1.2. La Sociedad Gestora

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a **Med Capital Management SGEIC, S.A.**, una sociedad española inscrita en el Registro de sociedades gestoras de entidades de inversión de tipo cerrado de la CNMV con el número 157 y domicilio social en Avenida Diagonal 389, 2ª Planta, Barcelona, España (la “Sociedad Gestora”).

La Sociedad Gestora cuenta con la experiencia, los medios humanos, técnicos y financieros necesarios para gestionar la Sociedad que, según resulta del Artículo 3.2 del presente Folleto, tiene carácter cerrado. No obstante, la Sociedad Gestora revisará periódicamente los medios organizativos, personales, materiales y de control previstos para, en su caso, dotar a la misma de los medios adicionales que considere necesarios.

El nombramiento de la Sociedad Gestora como sociedad gestora de la Sociedad, en los términos que resultan de la LECR se ha realizado en el acto de constitución de la Sociedad.

Los datos identificativos de la Sociedad Gestora son los siguientes:

Med Capital Management SGEIC, S.A.

www.medcapital.com

Diagonal 389, 2ª Planta

E - 08008 Barcelona

T. +34 932 180 154

Consejero Delegado

Manuel Guillén Solà

manel.guillen@medcapital.com

1.3. El Depositario

En la medida en que los activos bajo gestión no superarán los umbrales establecidos en el artículo 72.1 de la LECR o actuarán de conformidad con los artículos 72.5 o 72.6 de la LECR, y no siendo en consecuencia necesario, no se ha procedido a nombrar a depositario. En caso de que las circunstancias cambiasen, se procedería a su debido nombramiento y comunicación a CNMV.

1.4. Proveedores de Servicios de la Sociedad y de la Sociedad Gestora

Los datos identificativos de la sociedad auditora son los siguientes:

Sociedad Auditora

Ernst & Young, SL

Avenida de Sarrià, 102-106

E - 08017 Barcelona,

T +34 933 66 37 00

F +34 608 30 50 90

Socio Director

Eloy Gonzalez Fauro

eloy.gonzalezfauro@es.ey.com

Sergio Marin Rodenas

Sergio.Marin.Rodenas@es.ey.com

1.5. Mecanismos para la cobertura de los riesgos derivados de la responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora dispone de un seguro de responsabilidad civil profesional vigente contratado con Asefa S.A. Seguros y Reaseguros.

2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad

2.1. Régimen jurídico

La Sociedad, en tanto que sociedad de inversión colectiva cerrada, se regulará por lo previsto en sus estatutos sociales que se adjuntan como **Anexo I** (en adelante, los “Estatutos”), por lo previsto en la LECR y en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “LSC”), así como por las disposiciones que desarrollan o puedan desarrollar en un futuro la referida normativa.

2.2. Legislación y jurisdicción competente

La Sociedad se registrará por la legislación española.

Con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder, cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la ejecución, aplicación o interpretación de este Folleto, o directa o indirectamente relacionada con él, entre la Sociedad Gestora y cualquier accionista de la Sociedad (en adelante, los “**Accionistas**”) o entre los propios Accionistas, se resolverá mediante arbitraje de derecho ante el **Tribunal Arbitral de Barcelona** (en adelante, el “**TAB**”), al amparo de las normas de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barcelona. La decisión de los árbitros será vinculante y los árbitros tendrán capacidad para decidir en relación con las costas del procedimiento.

2.3. Consecuencias derivadas de la inversión en la Sociedad

El inversor debe ser consciente de que la participación en la Sociedad implica riesgos relevantes y de considerar si se trata de una inversión adecuada a su perfil inversor. En concreto, los inversores deben aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo II** del presente Folleto de la Sociedad.

3. Las Acciones

3.1. Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Acciones

El régimen de suscripción de las acciones de la Sociedad (las “**Acciones**”), realización de las aportaciones y reembolso de las Acciones se registrará por lo dispuesto en los Estatutos y en el presente Folleto.

La Sociedad ha sido constituida como sociedad unipersonal por la Sociedad Gestora y, por tanto, sin realizar actividad alguna de comercialización activa.

Las Acciones se comercializarán directamente por la Sociedad Gestora, por lo que no se contará con ningún intermediario en el proceso de comercialización de las Acciones. Asimismo, se deja constancia de que una vez que la Sociedad esté inscrita en el registro administrativo de la CNMV, sus Acciones se comercializarán a:

- (i) **Inversores profesionales.**

3.2. Periodo de colocación de las Acciones de la Sociedad

Desde la fecha de inscripción de la Sociedad en CNMV y hasta 31 de Diciembre de 2024 (el “**Periodo de Colocación**”), cada uno de los Inversores suscribirá un compromiso de inversión (el “**Compromiso de Inversión**”) mediante la firma del correspondiente acuerdo de suscripción, a través del cual se obliga a aportar un determinado importe a la Sociedad (en adelante, el “**Acuerdo de Suscripción**”).

Una vez concluido el Periodo de Colocación, la Sociedad tendrá carácter cerrado, no contemplándose la creación de nuevas Acciones para terceros (esto es, personas o entidades que con anterioridad a la transmisión no revistan la condición de

accionistas de la Sociedad).

El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión obtenidos se denomina compromisos totales de la Sociedad (los “**Compromisos Totales**”). Se prevé unos Compromisos Totales de Sesenta Millones de Euros (*60.000.000,00€*).

3.3. Régimen de suscripción y desembolso de las Acciones

Todas las acciones emitidas en el momento de la constitución de la Sociedad fueron íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas por el accionista único, a saber, Med Capital Management SGEIC, S.A.

En cada uno de los cierres que tengan lugar durante el Periodo de Colocación, cada Inversor que haya sido admitido en la Sociedad y haya firmado su respectivo Acuerdo de Suscripción, procederá a la suscripción y desembolso de Acciones en el tiempo y modo en que lo solicite la Sociedad Gestora mediante la correspondiente llamada a capital (en adelante, el “**Capital Call**”), de conformidad con el Compromiso de Inversión incluido en su Acuerdo de Suscripción.

Por tanto, los Accionistas se comprometen a realizar las suscripciones y desembolsos posteriores, de conformidad con su Acuerdo de Suscripción, a medida que lo requiera la Sociedad Gestora.

3.4. Reembolso de Acciones

No está previsto inicialmente, salvo que la Sociedad Gestora determine lo contrario en interés de la Sociedad y de sus Accionistas, el reembolso total ni parcial de Acciones de la Sociedad hasta la disolución y liquidación de la misma, y en su caso el reembolso será general para todos los Accionistas, aplicando para su determinación el mismo porcentaje sobre las Acciones de la Sociedad de las que cada uno sea titular.

3.5. Características generales y forma de representación de las Acciones

El capital social de la Sociedad estará dividido en acciones, todas ellas de una única clase y serie.

Las Acciones son nominativas, tendrán la consideración de valores negociables y estarán representadas mediante títulos nominativos que podrán documentar una o varias Acciones, y a cuya expedición tendrán derecho los Accionistas. En dichos títulos constará el valor de suscripción, el número de orden, el número de Acciones que comprenden, la denominación de la Sociedad, la Sociedad Gestora y su domicilio, la fecha de constitución de la Sociedad y los datos relativos a la inscripción en el registro administrativo correspondiente de la CNMV.

3.6. Derechos económicos de las Acciones

Las Acciones conferirán a sus titulares un derecho de propiedad sobre el capital social de la Sociedad.

4. Política de Distribución

La política de distribución de resultados de la Sociedad es la que se establece en los Estatutos. Con carácter general y con sujeción a los límites legales aplicables, está previsto que la Sociedad proceda, una vez expirado el periodo de inversión, a la distribución de los resultados positivos obtenidos a medida que ésta vaya realizando sus desinversiones. En concreto, la política general de distribución de resultados será distribuir en dividendos el 100% del resultado neto obtenido una vez dotadas las reservas legales y descontadas provisiones y contingencias, en cada una de las desinversiones efectivamente ejecutadas y cobradas.

Las distribuciones tendrán carácter general para todos los Accionistas y se realizarán a prorrata de su participación en el capital social de la Sociedad.

5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad

5.1. Valor liquidativo de las Acciones

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las Acciones de conformidad con lo establecido en los Artículos 27 y 64 de la LECR y en la Circular 11/2008 de 30 de diciembre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

Las tareas de valoración se realizarán internamente aplicando la metodología del mercado NAV siguiendo los estándares internacionales.

El NAV (acrónimo de “*Net Asset Value*”) se define como la suma total de los activos de la compañía deducidos los pasivos y obligaciones exigibles. Este parámetro se ha venido consolidando como un indicador de referencia para informar a analistas e inversores del valor fundamental de las empresas inmobiliarias patrimonialistas.

No obstante, la estrategia de inversión de la Sociedad es no patrimonialista y persigue la rentabilidad a través de la rotación de activos y una gestión activa de las oportunidades de inversión. Es por ello por lo que no es de aplicación directa la metodología EPRA NAV siendo necesaria una definición específica de NAV para cada una de las líneas de negocio de los vehículos.

El presente documento define y desarrolla el concepto de NAV para los vehículos y su metodología de aplicación. Se adjunta como **Anexo III** los métodos de cálculo del NAV que se usarán para la Sociedad en función de la tipología de activos.

5.2. Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad

Los resultados de la Sociedad se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la Circular 11/2008 de 30 de diciembre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo y por las disposiciones que la sustituyan en el futuro.

5.3. Criterios para la valoración de las inversiones de la Sociedad

El valor, con relación a una inversión, será el que de modo razonado determine la

Sociedad Gestora de conformidad con los principios de valoración antes mencionados.

6. Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de interés

La Sociedad Gestora instaurará sistemas de gestión del riesgo apropiados a fin de determinar, medir, gestionar y controlar adecuadamente todos los riesgos pertinentes de la estrategia de inversión de la Sociedad y a los que esté o pueda estar expuesta, así como garantizar que el perfil de riesgo de la Sociedad se adecue a su política y estrategia de inversión.

La Sociedad Gestora dispone actualmente de una política de integración de sostenibilidad en el proceso de toma de decisiones de inversión de la SICC.

El riesgo de sostenibilidad al que está sujeta la SICC es todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir efecto material negativo sobre el valor de la inversión. El proceso de inversión tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad y está basado en análisis propios y de terceros. Para ello la Sociedad Gestora utiliza una metodología propia (integración de factores ESG, que puede ser un elemento de evaluación que pueda afectar a las inversiones subyacentes), que tomará como referencia múltiples fuentes entre los que entran la información disponible publicada por los emisores de los activos en los que invierte, los ratings ESG publicados por parte de compañías de calificación crediticias, así como los datos facilitados por proveedores externos. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la SICC.

La Sociedad Gestora de la SICC no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad ya que no dispone actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas. Para más información puede acudir a <https://www.medcapital.com> .

Las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientales sostenibles.

Asimismo, la Sociedad Gestora establecerá un sistema adecuado de gestión de la liquidez y adoptará procedimientos que le permitan controlar el riesgo de liquidez de la Sociedad, con el objeto de garantizar que puede cumplir con sus obligaciones presentes y futuras en relación con el apalancamiento en el que haya podido incurrir.

Por último, la Sociedad Gestora dispondrá y aplicará procedimientos administrativos y de organizaciones eficaces para detectar, impedir, gestionar y controlar los conflictos de intereses que puedan darse con el fin de evitar que perjudiquen a los intereses de la Sociedad y sus Accionistas.

CAPÍTULO II - ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

7. Política de Inversión de la Sociedad

7.1. Descripción de la estrategia de inversión de la Sociedad¹

El objetivo inversor de la Sociedad consiste en una gran diversidad de oportunidades en el ámbito inmobiliario, fundamentalmente residencial, comercial, corporativo y carteras de activos bancarios. Adicionalmente, la Sociedad podrá invertir en REO, créditos fallidos, hipotecas comerciales y residenciales, prestamos "mezzanine" y deuda corporativa. La Sociedad basa su estrategia de inversión en la creencia firme de que los mercados inmobiliarios (incluyendo los de deuda inmobiliaria "*distressed*") son ineficientes, y en consecuencia, la estrategia de inversión en activos inmobiliarios, en deuda inmobiliaria "*distressed*" y REO persigue conseguir una elevada rentabilidad con un riesgo ajustado en un mercado ineficiente, utilizando los principios de consistencia, especialización, control de riesgo, ventajas de conocimiento y alineación de los objetivos.

El objetivo es realizar transacciones en las que se realicen inversiones de una media de 6.000.000 euros de capital y, todo ello, sin perjuicio de poder realizar inversiones superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas, siempre con criterio de diversificación y con el objetivo de disponer de una cartera formada por un número de inversiones próximo a 10.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las limitaciones señaladas en la LECR y demás disposiciones aplicables. En consecuencia, los límites, requisitos y criterios establecidos en la Política de Inversiones de la Sociedad descrita en este Folleto se deben entender, en todo caso, sin perjuicio del cumplimiento por parte de la Sociedad de los porcentajes de inversión en determinados activos y demás requisitos y limitaciones fijados en la LECR, por remisión del artículo 38 de la LECR, y demás normativa que resulte de aplicación.

7.2. Inversión en entidades subyacentes

La Sociedad no desarrollará su actividad como un fondo de fondos y no está previsto la inversión en, o el establecimiento de, entidades subyacentes.

7.3. Política de Inversión de la Sociedad

La "Política de Inversión" de la Sociedad está basada en los principios de *Value Investing* y de *Análisis Fundamental*, prestando la máxima atención al control del riesgo y la protección del capital invertido, y se concreta en los siguientes principios:

- a) **Sectores de actividad económica hacia los que se orientarán las inversiones**

¹ Para la definición de los términos técnicos utilizados en este documento, consultar el "Anexo IV - Glosario de Términos Técnicos".

Sector inmobiliario, incluyendo inmuebles fallidos, deuda inmobiliaria “*distressed*” y deuda corporativa con colateral inmobiliario en situación “*distressed*” y/o fallida.

b) Áreas geográficas hacia las que se orientarán las inversiones

El ámbito geográfico de la Sociedad es nacional con activos repartidos en España.

c) Criterios de selección de las inversiones

A la fecha del presente Folleto, la Sociedad aún no ha llevado a cabo operaciones de inversión.

Todas las inversiones que se llevarán a cabo tendrán que superar un proceso de selección establecido por la Sociedad Gestora y que incluye, pero no se limita a un proceso específico de revisión del activo, del mercado y, en general de todos los parámetros que afectan o puedan afectar en el futuro a la rentabilidad y el riesgo asociado a las citadas inversiones, tanto desde un punto de vista técnico, legal y financiero.

d) Porcentajes generales de participación máximos y mínimos

La Sociedad no invertirá en una misma sociedad participada o activo individual más de un 20% de los compromisos totales de la Sociedad asumidos por los accionistas en el momento de la inversión, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades, a los efectos de obtener una cartera diversificada de inversiones respetando, en todo caso, los límites de la LECR y cualquier otra normativa que en cada momento resulte de aplicación.

e) Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones y fórmulas de desinversión

El Período de Inversión de la Sociedad es de sesenta (60) meses, extensibles hasta doce (12) meses adicionales para la liquidación de las Sociedades Participadas.

f) Financiación de la Sociedad a las Sociedades Participadas

La financiación que recibirán las Sociedades Participadas consistirá en aportación a los fondos propios o, alternativa y/o complementariamente, préstamos convertibles en capital.

g) Prestaciones accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar - Asesoramiento y/o servicios similares

A través de la experiencia y conocimientos de su equipo gestor, la Sociedad Gestora colaborará (en función de las necesidades de cada una de ellas) con las Sociedades Participadas de la Sociedad, o la gestión de sus activos, con el objetivo último de crear valor y, en su caso, establecer una relación de asesoramiento, y todo ello siempre de acuerdo con los términos establecidos en la LECR.

El referido asesoramiento que se formalizará (en su caso y sin perjuicio de que inicialmente no está previsto que sea así) a través del correspondiente contrato de prestación de servicios, y que será retribuido en condiciones de mercado, dependerá de las necesidades de cada inversión, pero podría incluir, entre otros, los siguientes servicios:

- (i) la transferencia de conocimientos y orientación del producto o servicio hacia el mercado;
- (ii) la elaboración de estudios de viabilidad, planes de negocio y proyecciones financieras; y/o
- (iii) proporcionar una red de contactos para el desarrollo de la inversión.

h) Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Sociedades Participadas, en su caso, por las entidades gestionadas y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración

Con carácter general, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora pueda decidir lo contrario a su criterio en relación con algún caso concreto, la inversión de la Sociedad en un activo concreto, especialmente cuando se canalice a través de un vehículo de inversión, estará asociada a la participación de la Sociedad Gestora en sus órganos de administración como forma de apoyo de su gestión.

Mas allá de dicha eventual participación en los órganos de gobierno no está previsto que la Sociedad Gestora preste servicios adicionales a las Sociedades Participadas de la Sociedad y, en consecuencia, el plan de negocio no incluye ingreso alguno por dicha circunstancia.

i) Restricciones respecto de las inversiones

Los activos computables de la Sociedad van a ser invertidos, durante toda la duración del vehículo, con sujeción a los límites y porcentajes contenidos que resultan de la LECR y cualquier otra normativa que, en cada momento, resulte de aplicación.

j) Estrategia de inversión de la Sociedad

La estrategia, de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento Delegado (UE 231/2013), consiste en una aproximación “*event driven*” sobre activos inmobiliarios que presentan algún componente de carácter *distressed* o sobre deuda con colateral inmobiliario que resulte afectados por circunstancias que reducen significativamente su valor respecto de su “*fair value*” y que requieren de una gestión activa orientada a restituir su valor de mercado.

La estrategia de inversión de la Sociedad es no patrimonialista y persigue la rentabilidad a través de la rotación de activos y una gestión activa de las oportunidades de inversión.

k) Política de apalancamiento y restricciones al mismo

Se podrá utilizar apalancamiento de un máximo del 50% del total de las inversiones previstas con un “*loan to value*” (LTV) máximo del 70% en cada activo de inversión.

El endeudamiento se llevará a cabo en las diferentes Sociedades Participadas, las cuales deberán ofrecer las garantías necesarias a los proveedores de crédito. Dicho endeudamiento estará en función de la tipología de inversión, garantía de valor del activo a invertir, nivel de riesgo y de la rentabilidad financiera de la operación. En general, el endeudamiento será utilizado como factor multiplicador de la rentabilidad económico-financiera de las inversiones de la Sociedad Participada cuando el control de riesgos y la tipología de la inversión así lo permita.

Tal y como ha quedado inicialmente expuesto, el endeudamiento estará limitado por dos factores: 1) el porcentaje de apalancamiento será de un máximo del 50% del total de las inversiones previstas en la Sociedad Participada; y 2) además, cada inversión individual no podrá superar el 70% del “*loan to value*” (LTV) de la valoración del activo colateral específico objeto de inversión. El control del cumplimiento de dichos factores lo llevará a cabo la Sociedad Gestora.

Estas limitaciones permiten el control de riesgo para poder realizar una cobertura de deuda adecuada y acorde con los estándares de endeudamiento del sector.

El establecimiento del endeudamiento en las Sociedades Participadas permite aislar los riesgos de las inversiones en cada una de las Sociedades Participadas, por lo que, en aras de dar pleno cumplimiento al artículo 6.3 del Reglamento Delegado (UE 231/2013), la Sociedad no incluirá en el cálculo del apalancamiento ninguna exposición que exista a nivel de las Sociedades Participadas, a condición de que la Sociedad o la Sociedad Gestora no tengan que soportar pérdidas potenciales que vayan más allá de su inversión como socios de control en la Sociedad Participada correspondiente.

I) Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

Las inversiones de la Sociedad están soportadas en los principios de “*Value Investing*” y de Análisis Fundamental prestando la máxima atención al control del riesgo y la protección del capital invertido.

Los posibles riesgos asociados a dichas inversiones son, principalmente, los riesgos de concentración (dentro de los límites previstos en la LECR), de liquidez, de mercado geográfico y de concurso, que la Sociedad tiene previsto mitigar mediante:

- (i) la gestión, conocimientos y experiencia de su **equipo gestor**;
- (ii) la **reserva de liquidez** suficiente para el normal funcionamiento de la Sociedad;
- (iii) la aprobación y seguimiento en el **Comité de Inversiones de la Sociedad Gestora** de las inversiones a realizar; y
- (iv) la **diversificación de los activos**.

Los factores de riesgo asociados a la actividad de la Sociedad se detallan en el **Anexo II - Factores de Riesgo**.

8. Mecanismos para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad

Para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad será necesaria la modificación de los Estatutos y deberá llevarse a cabo a instancia de la Sociedad Gestora y mediante el voto favorable de los accionistas que representen, conjuntamente, al menos el 75% de los Compromisos Totales de la Sociedad.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la LECR, toda modificación de los Estatutos deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y a los Accionistas una vez se hubiera procedido a su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

9. Información a los Accionistas

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general por la LECR, la LSC y demás normativa aplicable, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Accionista, en el domicilio social de la Sociedad Gestora, el Folleto, debidamente actualizado, dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Gestora facilitará a los Accionistas de la Sociedad, además de aquella otra que esté prevista legamente, la siguiente información:

- (i) Con **carácter trimestral**: un **Informe de Evolución de Negocio** informando de las nuevas inversiones acometidas, seguimiento de las ya realizadas y de las desinversiones realizadas o a realizar; todos los hechos relevantes que se hayan producido, incluyendo asimismo información sobre oportunidades de inversión en proceso de negociación y rechazadas, así como cualquier otro dato que pudiera ser relevante para los inversores.
- (ii) Con **carácter anual**: las **Cuentas Anuales**, las cuales deberán ser auditadas. Las cuentas anuales de la Sociedad podrán ser consultadas en cualquier momento en el domicilio social y en los Registros de la CNMV.

10. Reinversión del capital y de los rendimientos y/o dividendos percibidos

Dentro del periodo de inversión de la Sociedad, los ingresos percibidos por la Sociedad derivados de la desinversión de sus activos, ya sea en forma de dividendos o por otros conceptos (tales como la devolución de aportaciones, entre otros), así como el retorno procedente de las desinversiones, serán, con carácter general, objeto de reinversión. Una vez finalizado el periodo de inversión e iniciado el periodo de desinversión de la Sociedad, los ingresos percibidos por la Sociedad no serán objeto de reinversión.

CAPÍTULO III - GASTOS Y HONORARIOS DE LA SOCIEDAD

11. Remuneración de la Sociedad Gestora

11.1. Comisión de Gestión Fija

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión anual de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación del 2,0% del total de activos bajo gestión (en adelante, la “Comisión de Gestión Fija”), durante toda la vida de la Sociedad, con un límite máximo equivalente al 2,0% de los ingresos totales obtenidos por la Sociedad.

Dicho importe será satisfecho mensualmente, debiendo ser pagadero en los primeros diez (10) días de cada mes.

11.2. Comisión de Estructuración

La Sociedad Gestora percibirá honorarios profesionales cuando ésta intervenga en la estructuración de la operación de inversión realizada directamente por la Sociedad o a través cualesquiera de sus Sociedades Participadas. La cuantía de estos honorarios se establece en un importe equivalente al 1,0% del importe total de compra de activos ejecutados por la sociedad y/o sus Sociedades Participadas.

11.3. Comisión de Éxito

Igualmente, en función de la obtención de “TIR Pre-Comisión de Éxito” y el Impuesto de Sociedades, la Sociedad Gestora tendrá derecho a unos honorarios de éxito (la “Comisión de Éxito”), equivalente al 6,0% del Beneficio Antes de Impuestos (BAI) con cargo al patrimonio de la Sociedad, que se determinará de la siguiente manera:

TIR	Sociedad Gestora	Accionistas
0% a 8,0%	0,0%	100,0%
8,01% en adelante	6,0%	94,0%

La tasa interna de retorno o tasa de rentabilidad (“TIR”) es la tasa de descuento con la que el valor actual neto o valor presente neto (VAN o VPN) es cero. El TIR que se utilizará para el cálculo de la Comisión de Éxito se considerará “TIR Pre-Comisión de Éxito” la cual es previa a la deducción de la Comisión de Éxito.

A efectos de cálculo de la Comisión de Éxito, se tomará (i) la fecha efectiva de desembolso por los Accionistas de su inversión, y (ii) la fecha de pago de retribución (ya sea en la forma de distribución de dividendos, devolución de aportaciones, pago de intereses o devolución de capital o cualquier otra forma admitida en derecho) a los Accionistas y no la fecha de retorno desde la Sociedad Participada.

Las Sociedades Participadas realizarán pagos a cuenta de estos honorarios en los mismos plazos y términos previstos para las liquidaciones de intereses y devoluciones de capital previstos en los contratos de préstamo participativo, de existir éstos, y/o en su caso el eventual pago de dividendos a la Sociedad.

El importe de cada pago a cuenta será el 50% del total importe devengado en concepto de Comisión de Éxito que en cada liquidación semestral se obtenga de las desinversiones realizadas hasta el momento de dicha liquidación y no liquidadas anteriormente, una vez descontados los gastos.

Con la liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora recibirá el total de los importes que le correspondan en concepto de Comisión de Éxito menos los pagos a cuenta realizados durante toda la vida de la Sociedad según el “TIR Pre-Comisión de Éxito” final.

A los referidos importes les será de aplicación, en su caso, los impuestos que correspondan (tales como, el Impuesto sobre el Valor Añadido).

11.4. Otras remuneraciones

La Sociedad Gestora podrá contratar por cuenta y cargo de la Sociedad a abogados, auditores, asesores, intermediarios, consultores externos y/o terceras sociedades de servicios profesionales e inmobiliarios (“*servicers*”) en relación con la identificación, valoración, análisis, negociación, adquisición, mantenimiento, gestión, protección, *servicing* y liquidación de las Inversiones.

12. Distribución de gastos

12.1. Gastos de Establecimiento

Todos los gastos (incluyendo el IVA aplicable) de carácter preliminar derivados de la constitución de la Sociedad como Sociedad Anónima y Sociedad de Inversión Colectiva Cerrada (SICC) y de su inscripción en el registro administrativo de la CNMV (en adelante, los “**Gastos de Establecimiento**”) serán soportados por la Sociedad.

Con carácter general, la Sociedad asumirá los Gastos de Establecimiento debida y razonablemente justificados por la Sociedad Gestora. Igualmente, y con carácter general, las Sociedades Participadas asumirán como Gastos de Establecimiento aquellos de naturaleza similar a los que aplican a la Sociedad y que la Sociedad Gestora presente debida y razonablemente justificados.

Sin que la siguiente relación tenga carácter exhaustivo, serán Gastos de Establecimiento que deberán ser abonados por la Sociedad y las Sociedades Participadas, según corresponda, todos los gastos notariales, registrales y de administración necesarios para la constitución de la Sociedad y sus Sociedades Participadas; los pagos efectuados a las Administraciones Públicas en concepto de impuestos, tasas, arbitrios y demás cargas fiscales que sean de aplicación a la constitución; los gastos y facturas de honorarios y desplazamientos de los asesores legales, tributarios, auditores y, en general, cualquier profesional cuya participación sea necesaria para la constitución.

12.2. Gastos Operativos y Administración

La Sociedad deberá soportar los gastos (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización y administración de la misma incluyendo, pero no

limitado a, los servicios realizados por la Sociedad Gestora y/o para la Sociedad Gestora por terceros externos y, entre otros (en adelante, los “Gastos Operativos”):

- a) gastos razonables de preparación y distribución de informes y notificaciones;
- b) costes y gastos por Operaciones No Ejecutadas, hasta un importe anual máximo de 300.000,00 euros. Se entiende por “Costes por Operaciones No Ejecutadas” cualesquiera costes y gastos debidamente documentados incurridos por la Sociedad o cualesquiera costes y gastos externos debidamente documentados incurridos por la Sociedad Gestora en nombre de la Sociedad, incluidos gastos de desplazamiento, alojamiento y manutención asociados a la detección, análisis y due diligence de activos en cada caso con relación a propuestas de inversiones que no llegan a efectuarse por cualquier causa o motivo y que dichos costes o gastos no se hayan asumido por las Sociedades Participadas;
- c) gastos razonables por asesoría legal, auditoría, consultoría, financiación, valoraciones, contabilidad y fiscalidad (incluyendo gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales) o servicios regulatorios, administradores, depositarios nombrados por la Sociedad Gestora;
- d) gastos razonables incurridos en relación con la organización y celebración de sesiones del Consejo de Administración y sus Comisiones, y/o de la Junta General de Accionistas, incluyendo el reembolso de gastos razonables incurridos por la Sociedad Gestora y los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio de sus cargos;
- e) gastos habituales razonables de la Sociedad no reembolsados por las Sociedades Participadas (junto con el IVA correspondiente) cobrados por consultores externos;
- f) comisiones bancarias, comisiones o intereses por préstamos;
- g) costes de seguros de responsabilidad profesional y cumplimiento de políticas relacionadas con la Sociedad;
- h) gastos extraordinarios, incluyendo los derivados de litigios y su correspondiente defensa legal);
- i) gastos y costes razonables asumidos en relación con el cumplimiento de todas las obligaciones tributarias, incluyendo la preparación y presentación de declaraciones fiscales, así como de cualquier otras valoraciones o certificaciones requeridas; y
- j) gastos razonables de abogados, auditores, asesores, intermediarios, consultores externos y/o en relación con la identificación, valoración, análisis, negociación, adquisición, mantenimiento, gestión, protección, servicing y liquidación de las Inversiones.

12.3. Otros Gastos

A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora deberá soportar sus propios gastos operativos (tales como alquiler de oficinas y empleados), sus propios gastos fiscales, así como todos aquellos gastos que no corresponden a la Sociedad.

La Sociedad reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por la misma que correspondan a la Sociedad (excluyendo, a efectos aclaratorios, aquellos gastos que la Sociedad Gestora hubiera repercutido y recuperado de las Sociedades Participadas u otras entidades en relación con transacciones de la Sociedad).

Asimismo, la Sociedad Gestora deberá asumir todos aquellos gastos y costes en relación con los servicios que legalmente o en virtud de su contrato con la Sociedad debe prestar a la Sociedad y que hayan sido finalmente, total o parcialmente, delegados o subcontratados a una tercera parte.

D. Manuel Guillén Solà, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, en su condición de consejero delegado de la misma, asume la responsabilidad por el contenido de este Folleto.

La Sociedad Gestora

Med Capital Management SGEIC, S.A.

Anexo I - Estatutos Sociales

ESTATUTOS SOCIALES DE MED REAL ESTATE VALUE 2 SICC, S.A.

TÍTULO I DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN

La Sociedad se denomina **MED REAL ESTATE VALUE 2 SICC, S.A.** y se regirá por los presentes estatutos y por las disposiciones legales que le sean aplicables y, en especial pero sin carácter limitativo, por la ley por la que se regulan las entidades de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la “**LEICC**”), supletoriamente por la Ley de Sociedades de Capital (la “**LSC**”) y por las demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

La Sociedad tiene como objeto social la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de cualquier índole, coticen o no en el primer mercado de Bolsas de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, así como la inversión en cualquier tipo de activo, financiero o no financiero.

EL CNAE de la Sociedad es el **6430**.

La Sociedad es una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 de la LEICC, debiendo invertir su activo con arreglo a lo previsto en los presentes estatutos y las limitaciones y disposiciones previstas para las Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado en la reseñada normativa.

Asimismo podrá realizar aquellas actividades que de conformidad con lo previsto en la referida LEICC, tal y como la misma resulte modificada en cada momento, puedan realizar este tipo de entidades.

Se deja expresa constancia de que el objeto social de la Sociedad no incluye, en modo alguno, la actividad consistente en la captación de fondos del público en forma de depósitos, préstamos, acuerdos de recompra u otras operaciones análogas que incluyan la obligación de restitución de los mismos y la utilización de dichos fondos para la concesión de préstamos u operaciones análogas y que, por tanto, la concesión de cualquier tipo de préstamo y/o crédito por la Sociedad en los términos que resultan de este Artículo se hará, en su caso, con recursos propios y siempre dentro de los límites que resultan de la LECR.

La Sociedad podrá desarrollar todas o parte de las actividades de su objeto social, de forma indirecta, mediante el mantenimiento de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o similar.

ARTÍCULO 3. DOMICILIO SOCIAL

El domicilio social de la Sociedad queda fijado en Avenida Diagonal, nº 389, 2ª planta-08008- Barcelona.

El domicilio social podrá ser trasladado dentro del territorio nacional por decisión del órgano de administración de la Sociedad.

Del mismo modo, podrán ser creadas, suprimidas o trasladadas las agencias, oficinas de representación, delegaciones y sucursales, que el desarrollo de la actividad social haga necesarias o convenientes.

ARTÍCULO 4. DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido e iniciará sus actividades el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

TÍTULO II DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES

ARTÍCULO 5º. CAPITAL SOCIAL

El capital social es de SESENTA (60.000) euros representado por 60.000 acciones, acumulables e indivisibles, de UN euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los presentes estatutos.

Las acciones, que estarán representadas por títulos nominativos, están totalmente suscritas y desembolsadas.

ARTÍCULO 6. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

Las acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos, se extenderán en libros talonarios e irán firmados por el miembro del órgano de administración que tenga facultad certificante, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la ley. Los títulos de las acciones, que podrán tener el carácter de múltiples, contendrán todas las menciones y requisitos ordenados por la ley. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos.

Las acciones serán nominativas, figurarán en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la ley. El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en documento público, los medios de prueba que estime convenientes para acreditar la transmisión de las acciones o la regularidad de la cadena de endosos previamente a la inscripción de la transmisión en el libro registro.

La Sociedad solo reputará accionista a quien se halle inscrito en dicho libro.

La Sociedad solo podrá rectificar las inscripciones que repute falsas o inexactas cuando haya notificado a los interesados su intención de proceder en tal sentido y estos no hayan manifestado su oposición durante los treinta días siguientes a la notificación.

Todo accionista o titular de un derecho real sobre las acciones deberá comunicar su dirección al órgano de administración.

Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre. Cualquier accionista que lo solicite podrá examinar el libro registro de acciones nominativas.

ARTÍCULO 7. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

7.1 *Transmisión de acciones entre los accionistas*

7.1.1 La transmisión voluntaria de acciones por actos *inter vivos* entre los accionistas será libre, excepto cuando el número de acciones que se transmita permita al accionista adquirente, junto con las acciones de la Sociedad que ya sean de su titularidad, alcanzar un porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad igual o superior al 25%. En tal caso, la transmisión quedará sujeta a la previa autorización por la Sociedad, de acuerdo con las siguientes reglas:

- (i) El accionista que se proponga transmitir sus acciones (y las acciones transmitidas junto con las que ya obren en poder del accionista adquirente representen el 25% o más del capital social) deberá comunicarlo por escrito al órgano de administración haciendo constar el número y características de las acciones que pretende transmitir, la identidad del adquirente y el precio y demás condiciones de la transmisión.
- (ii) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la Sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la junta general, previa inclusión del asunto en el orden del día, y deberá ser adoptado por la mayoría legal.

En el acuerdo de la junta general que autorice la transmisión, el transmitente no podrá ejercitar el derecho de voto.

- (iii) La Sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmitente, por conducto notarial, la identidad de uno o varios accionistas o terceros que adquieran la totalidad de las acciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmitente si concurrió a la junta general donde se adoptaron dichos acuerdos.

Los accionistas concurrentes a la junta general tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los accionistas concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las acciones entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.

- (iv) El precio de las acciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la Sociedad por el accionista transmitente.

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor razonable de las acciones el día en que se hubiera comunicado a la Sociedad el propósito de transmitir. Se entenderá por valor razonable el que determine un auditor de cuentas distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por los administradores. La retribución del auditor será satisfecha por la Sociedad.

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las acciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el registrador mercantil.

- (v) En cualquier caso, transcurrido el plazo de dos (2) meses desde que se presentó la solicitud de autorización sin que la Sociedad haya contestado a la misma, se considerará que la autorización ha sido concedida. La transmisión deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta (30) días a contar desde la fecha de remisión de la comunicación a que se refiere el apartado (iii) anterior.

Si la transmisión no se efectúa en ese último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el transmitente no podrá presentar nuevo proyecto de transmisión hasta que transcurran tres (3) meses a contar desde la fecha del anterior.

7.1.2 También es libre la transmisión de acciones a sociedades del mismo grupo que la sociedad transmitente y/o a familiares de hasta segundo grado. A los efectos de lo previsto en este Artículo el término “grupo” tendrá el significado que se le atribuye en el Artículo 42 del Código de Comercio.

7.2 *Transmisión de acciones a terceros: derechos de adquisición preferente*

- (i) Si uno de los accionistas (el “**Transmitente**”) pretende transmitir inter vivos la totalidad o parte de sus acciones, cualquiera que sea su clase, deberá comunicarlo de forma fehaciente a los restantes accionistas, con copia al órgano de administración, expresando la identidad del potencial adquirente (el “**Adquirente**”), el número de acciones que desea transmitir, el precio o contraprestación de cada acción y las condiciones de pago, junto con una copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Adquirente.
- (ii) En el plazo de treinta (30) días a contar desde la fecha de recepción de la comunicación, los restantes accionistas, podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Transmitente, con copia al órgano de administración, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Transmitente. En el caso de que sean varios los accionistas interesados en adquirir las acciones ofrecidas por el Transmitente, las acciones ofrecidas se distribuirán entre todos ellos en proporción a su respectiva participación en el capital social.

Dentro de los diez (10) días naturales siguientes a aquel en que expire el plazo fijado en el párrafo anterior, si los accionistas no hubiesen manifestado su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas, el órgano de administración podrá convocar junta general para que ésta se reúna a la mayor brevedad y decida sobre la adquisición de las acciones ofrecidas por el Transmitente, conforme a

lo previsto en el Artículo 144 de la Ley de Sociedades de Capital.

En el acuerdo relativo a la adquisición de las acciones por la Sociedad no podrá ejercitar el derecho de voto el Transmitente.

En caso de que la junta acuerde la adquisición de las acciones, dicha decisión se comunicará al Transmitente, a menos que éste haya asistido a la Junta, en cuyo caso se le comunicará en ese acto. En la comunicación se indicará al Transmitente la fecha prevista para la formalización de la transmisión, que no podrá exceder en más de un (1) mes de la fecha de celebración de la junta general.

- (iii) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las acciones serán, en principio, los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Transmitente a los demás accionistas. No obstante, si el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente discrepara/n del precio ofertado por el Adquirente, o en caso de que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito y a falta de acuerdo entre el Transmitente y el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente y la Sociedad, en su caso, el importe a abonar, al contado y en metálico, será el precio que un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad, designado al efecto por el órgano de administración de la misma, determine como equivalente a (i) la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Transmitente, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa, o (ii) al valor razonable de las acciones si lo fuera a título gratuito o si el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente o la Sociedad, según el caso, discrepara/n del precio ofertado por el Adquirente.
- (iv) Transcurridos treinta (30) días desde la remisión a los restantes accionistas de la comunicación relativa al propósito de transmitir las acciones sin que el Transmitente haya recibido la comunicación de ejercicio del derecho de adquisición preferente por otros accionistas o por la Sociedad, quedará libre el Transmitente para transmitir las acciones al Adquirente conforme a los términos establecidos en el proyecto comunicado. La transmisión deberá efectuarse en el plazo máximo de sesenta (60) días a contar desde la fecha de remisión de la comunicación a que se refiere el punto i) anterior.

Si la transmisión no se efectúa en ese último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Transmitente no podrá presentar nuevo proyecto de transmisión hasta que transcurran dos (2) meses a contar desde la fecha del anterior.
- (v) La transmisión de derechos de suscripción preferente se someterá a las mismas reglas aplicables a la transmisión de acciones, salvo por lo referido al derecho de adquisición preferente a favor de la Sociedad, que no existirá.

7.3 *Transmisión mortis causa*

La transmisión mortis causa se regirá por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

7.4 *Nulidad de las transmisiones*

Todas las transmisiones de acciones realizadas incumpliendo las condiciones de este Artículo se considerarán nulas de pleno derecho y no tendrán efectos vinculantes.

7.5 *Transmisibilidad del derecho de suscripción preferente sobre las acciones*

La transmisión de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones se regularán *mutatis mutandi* bajo el mismo régimen aplicable a las transmisiones de acciones establecido en este Artículo 7.

ARTÍCULO 8. COPROPIEDAD, PRENDA Y USUFRUCTO

En los casos de copropiedad, prenda y usufructo de acciones se observará lo establecido en la LSC.

TÍTULO III ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 9. ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA SOCIEDAD

Los órganos de gobierno de la Sociedad son:

- (i) la junta general de accionistas; y
- (ii) el órgano de Administración.

CAPÍTULO I. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

ARTÍCULO 10. JUNTA GENERAL

Corresponderá a los accionistas constituidos en junta general decidir, por la mayoría establecida en la LSC o en estos estatutos sociales, según corresponda, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción dará derecho a un (1) voto.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y acciones que la LSC les reconoce.

ARTÍCULO 11. CARÁCTER DE LA JUNTA: JUNTAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y tendrán que ser convocadas por el órgano de administración. La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio o, en caso de ser distinto, el plazo máximo que en cada momento resulte de la legislación aplicable en cada momento, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la junta general ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoquen el órgano de administración, que deberá hacerlo siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales o cuando lo solicite un número determinado de accionistas de acuerdo con lo previsto en el Artículo 12 siguiente.

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.

ARTÍCULO 12. OBLIGACIÓN DE CONVOCAR. CONVOCATORIA JUDICIAL

El órgano de administración convocará la junta cuando lo estime conveniente, en las fechas o periodos que determine la legislación aplicable y, necesariamente, cuando lo solicite un número accionistas que represente, al menos, un cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos (2) meses siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al órgano de administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Si la junta general ordinaria o las juntas generales previstas en estos estatutos, no fueran convocadas dentro del plazo establecido, podrán serlo, a solicitud de cualquier accionista, previa audiencia del órgano de administración, por el Secretario judicial o por el Registrador mercantil del domicilio social.

ARTÍCULO 13. FORMA DE LA CONVOCATORIA

La junta será convocada por el órgano de administración mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas (i) por conducto notarial; o (ii) por correo certificado con acuse de recibo; o (iii) por fax (especialmente comunicado a tal efecto por el accionista al órgano de administración) con acuse de recibo mediante otro fax; o (iv) por correo electrónico (especialmente comunicado a tal efecto por el accionista al órgano de administración) con solicitud de confirmación de lectura, o (v) por cualquier otro procedimiento de comunicación individualizado y por escrito que asegure la recepción de la convocatoria al domicilio señalado a los efectos de notificaciones por cada accionista (incluso si éste está fijado en el extranjero) con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha fijada para su celebración, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

La convocatoria remitida por cualquiera de los procedimientos antes referidos (excepto si ya se realiza por correo electrónico), será complementada con el envío de un e-mail dirigido a los accionistas a la dirección de correo electrónico indicada a tal efecto al órgano de administración al que se adjuntará copia de la correspondiente convocatoria de la junta. Dicho complemento de la convocatoria tendrá efectos meramente informativos y no determinante a los efectos de que la convocatoria haya sido válidamente realizada.

La convocatoria deberá contener, con absoluta claridad, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el orden del día con los asuntos a tratar en la junta, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, en caso de proposición de modificación de los presentes estatutos sociales, se hará constar el derecho de todos los accionistas a examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. Asimismo, la convocatoria podrá indicar la posibilidad de asistencia mediante videoconferencia o medio técnico equivalente, especificando la forma en que podrá efectuarse haciendo constar el sistema y los datos de conexión.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general, incluyendo uno o más puntos del 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 (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.

ARTÍCULO 14. JUNTA UNIVERSAL

No obstante, se entenderá convocada y quedará válidamente constituida la junta, siempre que esté presente o representado todo el capital, y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

ARTÍCULO 15. ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Todo accionista tiene derecho a asistir a las juntas generales. Los accionistas pueden participar en la junta general mediante conferencia telefónica, video conferencia u otros modos de comunicación telemática siempre y cuando se garantice la buena comunicación entre las personas asistentes a la junta así como la autenticidad de las voluntades de los accionistas y éstos puedan reconocerse mutuamente. La persona que asista mediante estos medios se considerará que ha asistido personalmente a la Junta.

El órgano de administración deberá asistir a las juntas generales.

Todo accionista podrá hacerse representar en las reuniones de la junta por cualquier persona, aun cuando esta persona no sea accionista de la Sociedad.

La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la LSC para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta.

La delegación será revocable. La asistencia personal a una junta de un accionista revoca automáticamente toda delegación para la misma.

ARTÍCULO 16. MESA DE LA JUNTA

Serán presidente y secretario de las juntas las personas que la propia junta elija.

Solo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en el orden del día, salvo en los supuestos legalmente previstos en la LSC.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

En todo lo demás, como verificación de asistentes y derecho de información del accionista, se estará a lo establecido en la LSC.

ARTÍCULO 17. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Los acuerdos se adoptarán por las mayorías legalmente establecidas en cada caso.

ARTÍCULO 18. ACTAS Y CERTIFICACIONES

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta deberá ser aprobada por la propia junta general al final de la reunión o, en su defecto, dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente de la junta general y dos (2) accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

Las certificaciones de las actas se harán conforme a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.

CAPÍTULO II. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Capítulo II.- LOS ADMINISTRADORES.

ARTICULO 19.- Forma del órgano de administración y composición del mismo

19.1 Estructura del órgano de administración y representación social.

La administración y representación de la Sociedad y el uso de la firma social, corresponderá a (1) un administrador único; (ii) dos administradores solidarios; (iii) dos administradores mancomunados que actuarán conjuntamente; o (iv) un consejo de administración.

El ámbito de representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social, según lo previsto en el artículo 234 de la LSC.

El poder de representación estará atribuido al órgano de administración en la forma que resulta del artículo 185.3 del Reglamento del Registro Mercantil que regula, igualmente, la forma de ejercicio de dicha representación

ARTICULO 20.- Nombramiento del órgano de administración..

El nombramiento de los Administradores surtirá efecto desde el momento de su acepta-

ción y deberá ser presentado a inscripción dentro de los diez días siguientes a la fecha de aquella.

Para ser Administrador no será necesaria la condición de socio.

No podrán ser Administradores los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no se haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.

Tampoco podrán ser Administradores los funcionarios al servicio de la Administración Pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de las sociedades de que se trate, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

ARTICULO 21.- Ejercicio y duración del cargo.

Los administradores ejercerán su cargo con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal y no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena (salvo que se trate de sociedades socias o integrantes del mismo grupo de sociedades) al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, a no ser que medie autorización previa de la sociedad acordada en la Junta General; tampoco podrán los administradores utilizar el nombre de la sociedad ni invocar su condición de administradores de la misma para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas.

Los administradores deberán desempeñar el cargo y cumplir los deberes impuestos por las leyes y los estatutos con la diligencia de un ordenado empresario y con la lealtad de un fiel representante y subordinar, en todo caso, su interés particular al interés de la empresa. Asimismo, deberán tener la dedicación adecuada y adoptarán las medidas precisas para la buena dirección y el control de la sociedad.

Los administradores deberán comunicar al consejo de administración, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la sociedad, en los términos que dispone el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

El cargo de administrador será gratuito.

Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados exclusivamente por la Junta General de Socios y ejercerán su cargo por un plazo de seis (6) años, renovables conforme a la Ley de Sociedades de Capital.

ARTICULO 22.- Poder de representación.

El poder de representación corresponderá al Consejo de Administración, sin perjuicio de los poderes que puedan conferir a terceros para la realización de actuaciones particulares en el

tráfico jurídico y económico conforme a lo dispuesto en el Pacto de Socios.

ARTICULO 23.- El Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, que actuará de forma colegiada, estará integrado por al menos cinco miembros y un máximo de doce miembros, elegidos por la Junta General.

Una vez elegidos los miembros del Consejo de Administración por la Junta General, sus componentes designarán libremente de su seno, si acaso no lo hubiese efectuado la propia Junta General en el momento de su nombramiento como Consejeros, un Presidente.

Los miembros del Consejo de Administración también designarán, si acaso no lo hubiese efectuado la propia Junta General en el momento de su nombramiento como Consejeros, un Secretario, el cual no necesita ser miembro del consejo de administración, en cuyo caso actuará en las sesiones del órgano con voz pero sin voto.

ARTICULO 24.- Convocatoria, constitución y forma de deliberar del Consejo.

El consejo de administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces.

En cuanto a la forma supletoria de convocatoria por un tercio de los consejeros que establece el artículo 246 de la ley de Sociedades de Capital (los administradores 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 hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes), en caso de fracciones el cómputo se hará por defecto, es decir despreciando las fracciones de consejeros. En el supuesto caso de estar el consejo integrado por el mínimo de 5 miembros bastará con que lo pida un solo consejero.

La convocatoria se cursará por cualquier medio con el que se pueda acreditar su emisión y contenido, dirigido a las direcciones que con tal fin indiquen los referidos consejeros, lo que incluye la validez de la convocatoria cuyo anuncio sea remitido en el plazo de al menos 5 días antes de la celebración de la reunión, por correo electrónico a los consejeros. Ello no obstante, no será precisa la previa convocatoria cuando estando reunidos, presentes o representados, la totalidad de los Consejeros, éstos acuerden por unanimidad la celebración de la reunión del consejo de administración.

Entre la convocatoria y la reunión deberá existir un plazo de al menos cinco días. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá convocar al consejo para tratar sobre asuntos con carácter de urgencia con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas.

Los Consejeros podrán delegar su representación para las reuniones del Consejo de Administración en otro Consejero. La representación se hará constar mediante simple carta dirigida al Presidente.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro Consejero, la mitad más uno de sus miembros.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los presentes o representados en la reunión. En caso de empate, decidirá el voto del que presida la reunión.

ARTICULO 25.- Constancia de los acuerdos del Consejo de Administración.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, que será firmado por el Presidente, , y por el Secretario.

Las certificaciones de las actas y acuerdos del Consejo, serán expedidas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

La formalización de los acuerdos y su elevación a escritura pública, corresponderá a cualquiera de los miembros del Consejo, así como al Secretario aunque no sea consejero.

ARTICULO 26.- Representación de la sociedad.

1.- A los Administradores se le atribuye el poder de representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, de conformidad con las reglas legales y las contenidas en los presentes estatutos.

2.- Con la salvedad de las facultades expresamente reservadas por la Ley o estos Estatutos a las Junta Generales de Socios, el órgano de administración está investido de los más amplios poderes para la administración, gestión y dirección de la Sociedad, y para representarla en todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en estos Estatutos.

3.- Aunque no son susceptibles de constatación registral, de conformidad con el artículo 185.6 RRM, a modo meramente enunciativo corresponden al órgano de Administración las siguientes facultades y todo cuanto en ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:

a) Convocar las Juntas Generales, ordinarias y extraordinarias y cumplir sus acuerdos. Preparar y presentar los balances y cuentas anuales.

b) Llevar la firma social y ostentar la representación de la Sociedad ante el Estado, Provincia, Municipio, Entidades Autónomas, Iglesia y toda clase de Autoridades, funcionarios y personas y ejercitar toda clase de derechos y acciones, especialmente declaraciones o reclamaciones de carácter fiscal y toda clase de actos, negocios y recursos jurídicos administrativos.

c) Dirigir, gobernar, administrar y disponer en los negocios de la Sociedad. Tomar y despedir el personal de la misma. Establecer sucursales, agencias y delegaciones de la Sociedad donde tengan por conveniente.

d) Administrar los bienes, muebles e inmuebles y derechos de todas clases; consentir trasposos; hacer compras y ventas de las mercaderías, contratar servicios, suministros y seguros; asistir y votar en Juntas; firmar facturas y correspondencia; recibir, retirar y abrir mercancías y correspondencia de todas clases, postal y telegráfica; cobrar giros y reembolsos.

e) Constituir o abrir, retirar total o parcialmente, disponer, extinguir y cancelar cuentas corrientes a la vista, de crédito, a plazo fijo y de ahorro; depósitos de metálico, valores y efectos

públicos de todas clases, en Bancos, incluso el de España, Cajas de Ahorro y Caja General de Depósitos. Cobrar y pagar mediante cuenta bancaria toda clase de cantidades, recibos y suministros; domiciliar el pago y cobro, y dar las órdenes oportunas; cobrar dividendos y beneficios.

Cobrar cupones, dividendos y el importe de títulos amortizados, o sumas que deban hacer efectivas y se le adeuden por razón de títulos-valores; y asistir a juntas ordinarias y extraordinarias de accionistas con facultad de deliberar y votar, o sustituir esta representación en otros accionistas.

Abrir o continuar cuentas corrientes a la vista o de crédito personal o con garantía de títulos-valores que al efecto podrá pignorar en Cajas de Ahorro y en Bancos, incluso en el de España, y sus Sucursales; y retirar metálico de estas cuentas por medio de cheques, talones o por cualquier otro procedimiento admitido en la práctica bancaria, sin limitación.

Ingresar metálico en libretas de Cajas de Ahorro y de Bancos, incluso en el de España, formalizar imposiciones y consignaciones; y retirar, en todo o en parte, el saldo que resulte de cualquier libreta que a nombre de la poderdante figure.

Constituir depósitos de valores y efectos públicos en Cajas de Ahorro y en Bancos, incluso en el de España, o en Sucursales, y retirar los así constituidos o que lo hubieran sido directamente por la poderdante, cancelando los resguardos acreditativos del depósito.

Comprar, vender y pignorar títulos-valores, ya sean efectos públicos o valores mercantiles o industriales, acciones (incluso del Banco de España) y obligaciones, sean nominativas, a la orden o al portador; participaciones sociales de sociedades limitadas, participaciones de fondos de inversión de cualquier tipo y clase, nominado o innominado, sin limitación; y acudir a las suscripciones que de ellas se anuncien, cobrando o pagando el precio, suscribiendo pólizas o transferencias e incluso escrituras públicas que acrediten la pignoración o que se precisen para que los títulos queden a nombre de la poderdante.

Personarse en el Banco de España o cualquiera de sus Sucursales o en otros Bancos o en las suyas, donde tenga, ahora o en lo sucesivo, alquiladas o abonadas cajas particulares, y abrirlas, extrayendo o ingresando efectivo, valores o documentos, cerrándolas seguidamente, pudiendo repetir la operación cuantas veces estime oportuno.

f) Obtener créditos bancarios mediante letras de cambio. Librar, endosar, aceptar, avalar, cobrar, pagar, descontar y protestar letras de cambio, talones, cheques, pagarés, certificaciones de obra y demás documentos mercantiles.

g) Cobrar, pagar y consignar toda clase de créditos y cantidades. Dar recibos y finiquitos. Constituir y cancelar hipotecas, prendas, fianzas, depósitos y garantías de todas clases.

h) Celebrar toda clase de contratos, especialmente con el Estado, Entidades Autónomas, Provincia y Municipio.

i) Adquirir y transmitir bienes por cualquier título, oneroso o lucrativo, sean muebles e inmuebles, derechos y obligaciones de todas clases, acciones y/o participaciones sociales

j) Representar a la Sociedad ante los Juzgados, Tribunales y Magistraturas de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando por sí o mediante Procuradores y otros apoderados que nombrará y revocará, toda clase de reclamaciones, derechos, acciones y excepciones en todos sus trámites, incluso el acto de conciliación con o sin avenencia: absolver posiciones y

confesar en juicio; ratificar querellas; aprobar convenios en suspensiones de pagos, concursos y quiebras; y seguir la tramitación en todas sus incidencias y recursos, incluso contencioso administrativo y los recursos de revisión, casación y otros extraordinarios.

k) Obtener créditos mediante pólizas con garantía personal o de valores; avalar y afianzar pólizas de crédito o créditos a terceras personas; tomar dinero a préstamo y reconocer deudas con garantía personal, pignoraticia o hipotecaria: enajenar, disponer, gravar, hipotecar, pignorar los bienes de la Sociedad, sean muebles, inmuebles, accione, valores, derechos reales y participaciones sociales; constituir, modificar y extinguir o cancelar servidumbres y otros derechos reales o personales; hacer transacciones y compromisos; otorgar y modificar deslindes, agrupaciones, segregaciones, divisiones materiales y de proindiviso, declaraciones de obra nueva, constitución de fincas en régimen de propiedad horizontal y en general, modificar entidades registrales.

I) Constituir, modificar, fusionar, transformar y disolver Sociedades Mercantiles, Agrupaciones Temporales de Empresas, Sindicatos de Obligacionistas, y en general Entidades jurídicas de todas clases, con los Estatutos y pactos que crea conveniente; suscribir y pagar acciones o participaciones en dichas Sociedades; aportar bienes muebles o inmuebles y aceptar valoraciones de bienes aportados; celebrar, modificar y extinguir contratos de sindicación y agrupación de acciones y obligaciones.

II) Sustituir todas o parte de las facultades anteriores, excepto las que por Ley no son delegables; y al efecto, otorgar los correspondientes poderes. Revocar dichos apoderamientos y otorgar y revocar otros nuevos cuantas veces lo considere preciso.

TÍTULO IV. POLÍTICA DE INVERSIONES

ARTÍCULO 26 bis. POLÍTICA DE INVERSIONES

La política de inversión de la Sociedad está centrada en el sector de inmuebles fallidos y deuda corporativa y sector inmobiliario siendo su ámbito geográfico nacional. Las inversiones se acometerán directamente mediante la constitución y/o adquisición de sociedades que puedan ser tenedoras de los referidos activos inmobiliarios.

En todo caso, el activo de la Sociedad estará invertido con sujeción a los límites, coeficientes y porcentajes previstos en la LEICC y en la restante normativa que, en cada momento, pueda resultarle de aplicación.

TÍTULO V. GESTIÓN DE ACTIVOS

ARTÍCULO 27. GESTIÓN DE ACTIVOS

La gestión de activos de la Sociedad se realizará por una Sociedad Gestora de Entidades de

Inversión Colectiva de Tipo Cerrado con la que suscribirá el correspondiente contrato de gestión.

TÍTULO VI. EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS ANUALES

ARTÍCULO 28. EJERCICIO SOCIAL

El ejercicio social se iniciará el día 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día del otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad y terminará el 31 de diciembre del mismo año.

ARTÍCULO 29. FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

El órgano de administración está obligado a formular, en el plazo previsto en la legislación aplicable, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución del resultado.

ARTÍCULO 30. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Todos los accionistas tendrán derecho a obtener, a partir de la convocatoria y hasta el momento de celebración de la junta general de accionistas que tenga que decidir sobre la aprobación de las cuentas anuales, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de someterse a la aprobación de la misma, así como, en su caso, el informe de gestión y el informe del auditor de cuentas, haciéndose constar dicho derecho en la convocatoria, que en su caso, se realice de dicha junta.

ARTÍCULO 31. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La junta general de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance de situación aprobado y, en su caso, procederá a la distribución de dividendos, cumpliendo con las previsiones de la LSC.

TÍTULO VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 32. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas.

Acordada la disolución de la Sociedad la junta general designará a uno o varios liquidadores.

El liquidador(es) designado(s) por la junta general de accionistas tendrá(n) las atribuciones señaladas en la LSC y las demás que hayan sido otorgadas a su favor por la junta general de accionistas al acordar su nombramiento.

En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la LSC y en estos estatutos, así como cualquier otra que, sin ser contradictora con las previsiones antes

referidas, pueda acordar la junta general de accionistas que decida sobre la disolución de la Sociedad.

ARTÍCULO 33. CUOTA DE LIQUIDACIÓN

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social de la Sociedad, la cuota resultante de la liquidación se repartirá entre los accionistas según lo previsto en la LSC.

Anexo II - Factores de Riesgo

- (A) El valor de cualquier inversión de la Sociedad puede aumentar o disminuir.
- (B) Las inversiones efectuadas en entidades no cotizadas son intrínsecamente más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas dado que las entidades no cotizadas son generalmente de menor tamaño, más vulnerables a los cambios en el mercado y a cambios tecnológicos y excesivamente dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor. Lo mismo resulta aplicable en el caso de la inversión directa en inmuebles y otros activos inmobiliarios.
- (C) Las inversiones efectuadas en inmuebles y en entidades no cotizadas pueden resultar de difícil salida.
- (D) Las comisiones y gastos de la Sociedad afectan a la valoración de la misma. En particular, hay que destacar que durante los primeros años de vida de la Sociedad el impacto tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las Acciones de la Sociedad por debajo de su valor inicial.
- (E) Los Accionistas en la Sociedad deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en la Sociedad.
- (F) El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las inversiones de la Sociedad y no se puede garantizar que los objetivos de retorno de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

La información sobre resultados anteriores está sujeta a las siguientes declaraciones adicionales:

- Ausencia de historial operativo: El éxito de la Sociedad dependerá ampliamente de la habilidad de la Sociedad Gestora en seleccionar y gestionar las inversiones. Cualquier experiencia previa de la plataforma de la Sociedad Gestora no proporciona ningún indicador sobre los resultados futuros de la Sociedad. No puede garantizarse ni la rentabilidad de la Sociedad ni la consecución de resultados esperados.
- Restricciones Operativas: Ciertas restricciones operativas impuestas a la Sociedad, limitaciones y restricciones previstas en los documentos constitutivos podrán ser diferentes, y en muchos casos ser más restrictivas, que las restricciones a las cuales la Sociedad Gestora quedó sometida relativas a la propiedad o al funcionamiento de su portfolio actual.

- (G) La Sociedad será gestionada por la Sociedad Gestora. Los Accionistas de la Sociedad no podrán adoptar decisiones de inversión ni cualesquiera otras decisiones en nombre de la Sociedad, ni podrán intervenir en modo alguno en las operaciones que la Sociedad lleve a cabo.
- (H) El éxito de la Sociedad dependerá de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar inversiones adecuadas. No obstante, no existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar adecuadas y exitosas o que la Sociedad Gestora sea capaz de invertir los compromisos totales.
- (I) Los Accionistas no recibirán ninguna información de carácter financiero presentada por las sociedades objeto de una potencial inversión, que esté en poder de la Sociedad Gestora con anterioridad a que se efectúe cualquier inversión.
- (J) Las operaciones apalancadas, por su propia naturaleza, están sujetas a un elevado nivel de riesgo financiero.
- (K) La Sociedad, en la medida en que sea inversora minoritaria, podría no estar siempre en posición de defender y proteger sus intereses de forma efectiva.
- (L) Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter normativo (incluyendo de carácter fiscal o regulatorio) que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus Accionistas, o sus inversiones.
- (M) La legislación aplicable, así como cualquier otra norma o práctica consuetudinaria relacionada o que afecte a su fiscalidad, o su interpretación en relación con la Sociedad, sus activos o con cualquier inversión en la Sociedad puede verse modificada durante la vida de la Sociedad. En particular, tanto los niveles impositivos como las bases imponibles podrán ser modificados. Adicionalmente, la interpretación y la aplicación de las normas tributarias y la práctica habitual de la Sociedad, sus activos y los Accionistas en la Sociedad realizada por cualquier autoridad fiscal o tribunal puede diferir de la prevista por la Sociedad Gestora o sus asesores. Ello podrá afectar significativamente la rentabilidad de los Inversores en la Sociedad.
- (N) No se puede garantizar que los retornos objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.
- (O) Puede transcurrir un periodo de tiempo significativo hasta que la Sociedad haya invertido todos los compromisos de inversión en el mismo.
- (P) La Sociedad puede tener que competir con otros fondos o entidades para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o

afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de inversión pueden ser llevadas a cabo por la Sociedad.

- (Q) Aunque se pretende estructurar las inversiones de la Sociedad de modo que se cumplan los objetivos de inversión del mismo, no puede garantizarse que la estructura de cualquiera de las inversiones sea eficiente desde un punto de vista fiscal para un Accionista particular, o que cualquier resultado fiscal concreto vaya a ser obtenido.
- (R) Las Acciones no han sido y no serán registradas a los efectos de la Ley estadounidense sobre valores de 1933 ni de ninguna otra ley sobre valores aplicable.
- (S) La Sociedad Gestora no está registrada y, actualmente, no tiene intención de registrarse como asesora de inversión conforme a la Ley estadounidense de Asesores en Inversiones de 1940. En consecuencia, los Inversores en la Sociedad no quedarán amparados por dicha Ley de Asesores.
- (T) Pueden producirse potenciales conflictos de interés.

El listado de factores de riesgo contenido en este Anexo no tiene carácter exhaustivo ni pretende recoger una explicación completa de todos los posibles riesgos asociados a la inversión en la Sociedad. Los inversores en la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

Anexo III - Valoración de la Sociedad

Modelos de Cálculo del NAV en la Sociedad

(extracto de las políticas generales de valoración de sociedades gestionadas por Med Capital Management SGEIC, S.A.)

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las Acciones de conformidad con lo establecido en el Artículo 27 y 64 de la LECR y en la Circular 11/2008 de 30 de diciembre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

Las tareas de valoración se realizarán internamente aplicando la metodología del mercado NAV siguiendo los estándares internacionales.

El NAV (“*Net Asset Value*”) se define como la suma total de los activos de la compañía deducidos los pasivos y obligaciones exigibles. Este parámetro se ha venido consolidando como un indicador de referencia para informar a analistas e inversores del valor fundamental de las empresas inmobiliarias patrimonialistas.

La estrategia de inversión de la Sociedad es no patrimonialista y persigue la rentabilidad a través de la rotación de activos y una gestión activa de las oportunidades de inversión. Es por ello por lo que no es de aplicación directa la metodología EPRA NAV siendo necesaria una definición específica de NAV para cada una de las líneas de negocio de los vehículos.

El presente documento define y desarrolla el concepto de NAV para los vehículos y su metodología de aplicación. A continuación, se detallan los métodos de cálculo del NAV que se usarán para los activos principales de la Sociedad en función de la tipología de activos. Para activos inmobiliarios accesorios, tales como deuda (*performing* y *nonperforming*), derechos sobre activos inmobiliarios, etc. serán de aplicación las directrices generales de valoración de sociedades establecidas por la Sociedad Gestora conforme a lo establecido en el Artículo 27 y 64 de la LECR y en la Circular 11/2008 de 30 de diciembre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

Inversiones en Activos Inmobiliarios y Activos Inmobiliarios REO

Esta tipología de inversiones está compuesta por activos inmobiliarios adquiridos o adjudicados. Generan flujos de caja bien por los posibles alquileres cobrados y/o por su venta posterior.

El Valor del NAV en REOs será el resultante de periodificar, a la fecha de cálculo, el valor del margen neto de venta del activo esperado y posibles alquileres en la propuesta de inversión.

Ejemplo:

En una operación tipo de inversión inmobiliaria adquiriendo un REO de un millón de euros y transmitiéndolo con un beneficio esperado de 500k€, el cálculo del NAV sería desde el coste de adquisición del REO 1.000k€ más el valor periodificado a la fecha de cálculo del valor del margen neto esperado (plusvalía) 500k€ en la transmisión.

Cálculo del NAV en inversiones inmobiliarias (REO)	
+	Valor a coste histórico de inversión inmobiliaria
+	Devengo lineal del valor del margen neto previsto de venta del activo y posibles alquileres a fecha de cálculo
=	Valor del NAV en inversiones inmobiliarias REO (NAV)

Cálculo del NAV Final de la Sociedad

El cálculo final del NAV de la Sociedad sería la suma de los NAV de las operaciones individuales más el valor contable de los demás activos (Tesorería) menos las obligaciones exigibles (deuda). El coste de *Overheads* ya estará incluido en el cálculo como menos tesorería disponible.

Cálculo del NAV de la compañía	
+	Valor del NAV de las diferentes operaciones o tipología de activos (PL+NPL+REO)
+	Valor contable de los demás activos (Tesorería)
-	Valor contable de las obligaciones (deuda exigible)
=	Valor de los activos netos (NAV) de la compañía

Anexo IV - Glosario de Términos Técnicos

Activo Inmobiliario Distressed (“Distressed Real Estate Asset”)

Se define como “activo inmobiliario distressed” cualquier activo inmobiliario (bien inmueble, deuda o derecho de algún tipo sobre un bien inmueble) que es ofrecido a la venta, usualmente a un precio por debajo de su valor de mercado, porque su propietario se ve forzado a proceder a su venta. Las razones para ello pueden ser variadas, incluyendo, pero no limitándose a situaciones concursales y/o de quiebra, exceso de deuda y restricciones legales y/o regulatorias. En este sentido, cuando la deuda es vendida a un nuevo acreedor por debajo de su valor de mercado se considera que la deuda es “deuda distressed”.

Estrategia de Inversión Event Driven en Activos Inmobiliarios (“Real Estate Event Driven Strategy”)

Una estrategia de inversión “event driven” en activos inmobiliarios es un tipo de estrategia de inversión habitualmente desarrollada y ejecutada por un inversor profesional y orientada a generar valor aprovechando los desajustes temporales de precios derivados de la ineficiencia de los mercados inmobiliarios provocada por algún tipo de evento corporativo y/o de mercado que afecta directamente al precio y/o liquidez de un activo inmobiliario concreto, a una cartera de activos inmobiliarios y/o a los títulos de propiedad de sociedades mercantiles tenedoras de bienes inmuebles y/o activos o derechos relativos a bienes inmuebles.

Algunos ejemplos de “eventos” que pueden afectar al valor y/o liquidez de activos inmobiliarios son: fusiones y/o adquisiciones de empresas, reestructuraciones, entrada en concurso de acreedores, etc. que generan excedentes de activos inmobiliarios que deben ser absorbidos por el mercado en un corto espacio de tiempo; cambios normativos y/o regulatorios que alteren los derechos de propiedad y/o uso de determinados bienes inmuebles; alteraciones en las políticas de riesgos y/o de las entidades financieras que provoquen una restricción repentina de las fuentes de financiación del mercado inmobiliario; cambios repentinos en el ciclo económico que provoquen necesidades inmediatas de liquidez a los propietarios de activos generando un exceso de oferta que deprime los precios a corto plazo; etc.

El desarrollo y ejecución de estrategias de inversión “event driven” requiere un alto grado de especialización y experiencia, una metodología adecuada de análisis y evaluación multidisciplinar de situaciones complejas y una estructura de toma de decisión y posterior ejecución suficientemente ágil para aprovechar las ventanas de oportunidad que ofrece el mercado y que, por su propia naturaleza, requieren una rápida ejecución e instrumentación.

Préstamo Problemático² (“Nonperforming Loan”)

Un préstamo se encuentra en “problemas” (“Crédito Problemático”) cuando el retraso en el pago de los intereses y/o el principal sobrepasa a la fecha de vencimiento en 90 días o más, o el pago de intereses que iguala o supera los 90 ha sido capitalizado, refinanciado o retrasado por acuerdo, o los pagos han vencido y no se han pagado hace menos de 90 días pero hay otras buenas razones -por ejemplo, la solicitud de concurso de acreedores del deudor-para dudar de que los pagos se puedan efectuar en su totalidad y en los plazos acordados. Una vez que un préstamo es clasificado como fallido, éste y/u otro(s) préstamo(s) de sustitución debería(n) permanecer clasificados como tal hasta que se cancelen los pagos de intereses y/o principal que se reciban en este o en préstamos posteriores que reemplacen el original u originales.

El término “Problemático” significa esencialmente que la devolución ordenada de la deuda está en peligro y eso acarrea que sea probable que haya algunas pérdidas. Sin embargo, este desequilibrio no significa en todos los casos que dichas pérdidas acaben teniendo lugar o que incluso se esperen necesariamente de un crédito en concreto que como fallido podría cubrirse adecuadamente con el colateral.

“Real Estate Owned” - REO

“REO” significa “Real Estate Owned” y comprende todos los activos inmobiliarios (excepto sus propias instalaciones) que pertenecen o controla un banco o sus filiales, incluyendo activos inmobiliarios adjudicados en ejecución hipotecaria, incluso si no ha recibido todavía el título propiedad.

Las propiedades bancarias procedentes de REO pueden originarse en las siguientes situaciones: (a) El banco adquiere activos inmobiliarios por sentencia, decreto/auto o hipoteca cuando la propiedad garantiza la deuda previamente contratada; (b) Un prestatario transmite activos inmobiliarios al banco para satisfacer parcial o totalmente una deuda anteriormente contratada (dación en pago); (c) Los activos se obtienen a cambio de futuros pagos a un prestatario ya existente para satisfacer total o parcialmente deudas contraídas con anterioridad; (d) Un banco reubica sus instalaciones y aún no ha vendido las antiguas; (e) Un banco abandona la idea de usar ciertos activos inmobiliarios como instalaciones futuras; y/o (f) Un banco ha ejecutado créditos sobre inmuebles bajo contrato para ponerlos a la venta.

A los efectos del presente documento, también tienen la consideración de REO los activos inmobiliarios o los títulos representativos de bienes inmuebles individuales o partes de carteras de inmuebles propiedad las sociedades tenedoras de acciones, ya sean SOCIMIs; y/o SPVs propiedad de fondos de inversión, *family offices*, sociedades inmobiliarias; particulares; etc., adquiridos a través de ejecución hipotecaria, ejecución de títulos judiciales y/o no judiciales, dación en pago, liquidación en procedimiento concursal y, en general, cualquier método de adquisición de la propiedad distinto de una compraventa efectuada a “valor de mercado” conforme a lo definido en este mismo documento.

² <https://www.imf.org/external/pubs/ft/bop/2005/05-29.pdf>

Valor Razonable (“Fair Value”) y Valor de Mercado (“Market Value”)

Se define el “**valor razonable**” como el precio recibido por la venta de un activo inmobiliario o el precio pagado para la transmisión o liquidación de un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en un mercado no distorsionado que gocen de plena capacidad para decidir y contratar.

El “valor razonable” representa el precio potencial o el valor asignado a un bien o servicio teniendo en cuenta su utilidad, disponibilidad y demanda en un mercado sin distorsiones, abierto y competitivo. Si bien la plena determinación del “valor razonable” asume la existencia de un “valor de mercado”, su significado no es exactamente equivalente dado que el “valor de mercado” se refiere únicamente al valor de un bien o servicio en el mercado, independientemente del valor intrínseco que éste pudiera tener.

A estos efectos, se define “**valor de mercado**” como el precio de transmisión de un activo inmobiliario entre un vendedor no forzado y un comprador independiente en una fecha concreta. Para que una compraventa inmobiliaria se considere a “valor de mercado” deben darse las siguientes circunstancias: 1) que entre el vendedor y comprador no exista vinculación directa o indirecta que pueda distorsionar el precio de la compraventa; 2) que ni comprador ni vendedor tengan motivación o interés distinto de la compraventa del inmueble; 3) que el activo inmobiliario se haya comercializado a través de canales abiertos que aseguren su puesta a disposición del mercado general; 4) que las condiciones de pago, entrega del inmueble, cargas y afecciones estén dentro de las consideradas habituales y ordinarias en el mercado; y 5) que ninguna de las partes compradora y/o vendedora disponga de información obtenida por métodos no legítimos y que pueda afectar al precio de la compraventa.

En mercados secundarios organizados y con liquidez suficiente, el “valor razonable” suele determinarse mediante el valor de la cotización del activo o los títulos representativos del activo.

En las transacciones de activos inmobiliarios en España no es habitual encontrar mercados organizados que permitan fijar cotizaciones para activos inmobiliarios específicos. En consecuencia, cuando no existe un mercado secundario organizado o un mercado que le sustituya, se utilizará preferentemente el denominado “**método de comparación**” para la determinación del precio razonable de un activo inmobiliario.

Alternativamente, cuando el “método de comparación” no sea de aplicación ya sea por la falta de inmuebles testigos con los que comparar, por la singularidad del activo o cualquier otra circunstancia que afecte al mercado o al activo, se utilizará preferentemente el “**método de actualización de rentas**”.

A estos efectos, indicar que el “**método de actualización de rentas**” se aplicará, ya sea como método principal o de soporte al “**método de comparación**” a la valoración de toda clase de inmuebles que son susceptibles de producir rentas y a la valoración de los siguientes derechos: derecho superficie, concesión administrativa, servidumbre, nuda propiedad, usufructo, uso y habitación,

limitaciones de dominio, tiempo compartido sobre inmuebles y compromisos de compra a plazos.

Para que sea de aplicación el “**método de actualización de rentas**” debe cumplirse, al menos, uno de los siguientes requisitos: 1) la existencia de un mercado de alquileres representativo del que extraer los activos comparables que se utilizarán como testigos en la valoración; 2) la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración, entendiéndose que dicho contrato ha sido acordado entre partícipes del mercado con solvencia suficiente y a precios de medios de mercado; 3) que el inmueble objeto de valoración este produciendo o esté en disposición de producir ingresos directamente relacionados con su condición de activo inmobiliario.

Con carácter general, los criterios para la aplicación de los distintos métodos de valoración de activos inmobiliarios en este documento siguen los principios y directrices determinados por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003 y sucesivas.