

**6/7**

Este número es indicativo del riesgo del producto, siendo 1/7 indicativo de menor riesgo y 7/7 de mayor riesgo.

## **FOLLETO INFORMATIVO DE SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A.**

A Coruña, a [●] de [●] de 2026

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 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 sus sociedades gestoras, este Folleto incluye la información necesaria para que los potenciales inversores puedan formular un juicio fundado sobre la inversión que se les propone con carácter privado. El Folleto estará a disposición de los potenciales inversores, con carácter previo a su inversión, en el domicilio social de SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A., sito en 15004 de A Coruña, Calle Compostela, número 8, 3º Centro-C, así como en el domicilio social de ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A., sito en el mismo emplazamiento, entidad a la que se delegará la gestión de los activos. La información contenida en este Folleto podrá ser modificada en el futuro; en tal caso, las modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida, procediéndose a la oportuna actualización de su contenido.

## ÍNDICE

<b>I. DEFINICIONES</b>	<b>4</b>
<b>II. LA SOCIEDAD</b>	<b>11</b>
<b>1. Datos generales de la Sociedad</b>	<b>11</b>
1.1. Promotor	11
1.2. Constitución	11
1.3. Domicilio	11
1.4. Duración	11
1.5. Ejercicio social	12
1.6. Forma jurídica	12
1.7. Objeto social	12
1.8. Estatutos sociales	12
<b>2. Capital social y clases de Acciones</b>	<b>12</b>
2.1. Capital social inicial	12
2.2. Clases de Acciones	12
2.3. Capital social máximo	13
2.4. Compromisos de Inversión	14
2.5. Ratio de capital social y aportación de socios y/o prima de emisión	15
2.6. Características de las acciones y derechos inherentes a las acciones	16
<b>3. Órgano de Administración</b>	<b>16</b>
3.1. Órgano de administración	16
3.2. Duración	17
3.3. Retribución	17
<b>4. Valoración de activos</b>	<b>17</b>
<b>5. Comercialización, adquisición y transmisión de Acciones</b>	<b>18</b>
5.1. Tipo de inversores	18
5.2. Comercialización de las Acciones	18
5.3. Comercialización, suscripción y desembolso de las Acciones	18
5.4. Incumplimiento de las obligaciones de desembolso	21
5.5. Régimen de adquisición de las Acciones	22
5.6. Régimen de transmisión de las Acciones	22
5.7. Disolución, liquidación y extinción	25
5.8. Activos pendientes de desinversión al tiempo de la liquidación	25
5.9. Régimen de reembolso de las Acciones	26
<b>6. Política de Distribuciones</b>	<b>26</b>
6.1. Tiempo y modo de efectuar las Distribuciones	26
6.2. Reinversión	27
6.3. Criterios sobre determinación y distribución de resultados	27
<b>7. Depositario, auditor y proveedores de servicios</b>	<b>27</b>
7.1. Depositario	27
7.2. Auditor	27
7.3. Proveedores de servicios	28
<b>8. Identidad de los intermediarios financieros</b>	<b>29</b>
<b>9. Comité de Inversiones</b>	<b>30</b>
9.1. Composición	30
9.2. Designaciones	30
9.3. Competencias	30
9.4. Periodicidad de las reuniones	31
9.5. Convocatoria y celebración de las reuniones	31
9.6. Adopción de acuerdos y visto bueno previo a las Inversiones y Desinversiones	32

<b>III. POLÍTICA DE INVERSIÓN</b>	<b>33</b>
<b>10. Política de Inversión</b>	<b>33</b>
10.1. Principios generales	33
10.2. Objetivo de gestión	33
10.3. Política de Inversión	33
10.4. Período de Inversión	36
10.5. Coinversión	37
10.6. Objetivos de rentabilidad y rentabilidad histórica	37
10.7. Procedimiento de modificación de la Política de Inversión	37
<b>IV. SOCIEDAD GESTORA</b>	<b>37</b>
<b>11. Sociedad Gestora y Comisiones</b>	<b>37</b>
11.1. Sociedad Gestora	37
11.2. Cobertura de riesgos derivados de la responsabilidad profesional	38
11.3. Comisiones y gastos	39
<b>12. Entidad comercializadora</b>	<b>43</b>
<b>13. Conflictos de interés</b>	<b>43</b>
<b>V. INFORMACIÓN AL ACCIONISTA</b>	<b>44</b>
<b>14. Información de carácter general</b>	<b>44</b>
<b>15. Información adicional</b>	<b>44</b>
<b>VI. FISCALIDAD</b>	<b>45</b>
<b>16. Consideraciones generales</b>	<b>45</b>
<b>17. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad</b>	<b>45</b>
17.1. Impuesto sobre Sociedades	45
17.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	47
17.3. Impuesto sobre el Valor Añadido	47
<b>18. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas</b>	<b>48</b>
18.1. Personas físicas residentes fiscales en España	48
18.2. Accionistas personas jurídicas con residencia fiscal en España	48
18.3. Accionistas no residentes con establecimientos permanentes en España	49
<b>VII. RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN</b>	<b>49</b>
<b>19. Riesgos asociados a la inversión en la Sociedad</b>	<b>49</b>
<b>VIII. OTRA INFORMACIÓN LEGAL</b>	<b>53</b>
<b>20. Obligaciones de información a los inversores</b>	<b>53</b>
<b>IX. RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO</b>	<b>56</b>
<b>X. PÁGINA DE FIRMAS</b>	<b>57</b>

## FOLLETO INFORMATIVO DE SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A.

### I. DEFINICIONES

A los efectos del presente Folleto, los términos utilizados con inicial mayúscula y no definidos en su contenido tendrán el siguiente significado:

<b>Acción (es)</b>	Las acciones en las que se divide el patrimonio de la Sociedad.
<b>Accionista (s)</b>	Todas las personas, físicas o jurídicas, que ostenten la titularidad de las Acciones de la Sociedad en cada momento (sin tener a dichos efectos tal consideración la participación inicial de la Sociedad Gestora en la Sociedad).
<b>Accionista (s) en Mora</b>	Accionista que no desembolse los importes indicados en cada momento por el órgano de administración de la Sociedad en el plazo y en la forma indicado por este.
<b>Accionista (s) Inicial (es)</b>	Cualquier inversor que adquiera la condición de Accionista de la Sociedad en la Fecha de Cierre Inicial a través de operaciones de compra de las acciones a la Sociedad Gestora y/o de suscripción de acciones en una primera ampliación de capital social de la Sociedad.
<b>Accionista (s) Posterior (es)</b>	Cualquier inversor que adquiera la condición de Accionista de la Sociedad con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial, así como aquel Accionista que incremente su porcentaje en la Sociedad (en este último caso, dicho Accionista tendrá la consideración de Accionista Posterior exclusivamente con relación al incremento de su Compromiso de Inversión, únicamente en el importe que suponga incrementar su porcentaje de participación en el Importe Total Comprometido de la Sociedad).
<b>Accionista (s) Transmisor (s)</b>	Accionista que desee transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus Acciones de la Sociedad.
<b>Acuerdo de Funcionamiento</b>	Acuerdo suscrito inicialmente por la Sociedad y la Sociedad Gestora, al que deberán adherirse necesariamente los Accionistas, y cuyo objeto esencial es regular: (a) los principios básicos de actuación de la Sociedad; (b) las

normas que rijan las relaciones entre los accionistas de la Sociedad; y (c) las relaciones entre la Sociedad y los Accionistas.

**Acuerdo Extraordinario**

Acuerdo adoptado por Accionistas que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social de la Sociedad (estando a dichos efectos excluido el derecho de voto de aquellos Accionistas que incurran en un conflicto de interés con relación al acuerdo en cuestión y los Accionistas en Mora, y no computándose su voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo).

**Acuerdo Ordinario**

Acuerdo que de conformidad con la Ley o con el presente Folleto requiera ser adoptado por Accionistas que representen, al menos, dos tercios (2/3) del total capital social de la Sociedad (estando a dichos efectos excluido el derecho de voto de aquellos Accionistas que incurran en un conflicto de interés con relación al acuerdo en cuestión y los Accionistas en Mora, y no computándose su voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo).

**Auditores**

Los auditores de cuentas de la Sociedad designados en cada momento de acuerdo con lo establecido en el apartado 7.2 del presente Folleto.

**Carta de Compromiso de Inversión**

Contrato celebrado por cada uno de los Accionistas, con el contenido que en cada momento determine la Sociedad Gestora, en virtud del cual el Accionista asume un Compromiso de Inversión en la Sociedad.

**CNMV**

Comisión Nacional del Mercado de Valores.

**Código de Comercio**

Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio.

**Comisión de Comercialización**

La comisión descrita en el apartado 11.3.4 del presente Folleto.

**Comisión de Estructuración**

La comisión descrita en el apartado 11.3.1 del presente Folleto.

**Comisión de Gestión Fija**

La comisión descrita en el apartado 11.3.2 del presente Folleto.

<b>Comisión de Gestión a Éxito</b>	La comisión descrita en el apartado 11.3.3. del presente Folleto.
<b>Comité de Inversiones</b>	El comité descrito en el apartado 9 del presente Folleto.
<b>Compromiso (s) de Inversión</b>	El importe en efectivo que cada uno de los Accionistas se ha obligado a desembolsar en la Sociedad (y que ha sido aceptado), sin perjuicio que dicho importe haya sido o no desembolsado, y sin perjuicio que dicho importe haya sido o no reembolsado, todo ello de conformidad con lo establecido en la Carta de Compromiso de Inversión y en el presente Folleto.
<b>Contratista</b>	La sociedad DESARROLLA OBRAS Y SERVICIOS, S.L., provista de N.I.F. número B-70.218.185.
<b>Contrato de Gestión</b>	Contrato suscrito por la Sociedad Gestora y la Sociedad que tiene por objeto esencial regular las relaciones entre la Sociedad Gestora y la Sociedad, y en particular, designar a la Sociedad Gestora como entidad encargada de la administración y gestión del patrimonio social y los activos de la Sociedad de conformidad con lo previsto en la LEICC.
<b>Desinversión (es)</b>	Operación realizada por la Sociedad por la que se dispone de los activos o valores en los que hubiera materializado una Inversión en una Sociedad Participada.
<b>Distribuciones</b>	Rendimientos y dividendos percibidos por la Sociedad de los activos en los que invierta, y en su caso de las Sociedades Participadas, así como, en su caso, los importes resultantes de la Desinversión total o parcial por la Sociedad en dichos activos y demás ingresos de la Sociedad, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad, y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos y obligaciones previstos de la Sociedad, que se distribuirán entre los Accionistas (en concepto de reembolso, devolución de aportaciones, reducción de capital, devolución de prima, dividendos, distribución de resultados o reservas o similar, o distribución de la cuota de liquidación).

<b>ECR</b>	Entidad de Capital Riesgo.
<b>EICC</b>	Entidad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.
<b>Esférica Inversiones</b>	La sociedad ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A., provista de N.I.F. número A-70.584.651, inscrita en el Registro de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV con el número 28 de registro oficial, y cuya gestora es la Sociedad Gestora.
<b>Estatutos Sociales</b>	Estatutos sociales de la Sociedad vigentes en cada momento.
<b>Fecha de Cierre Inicial</b>	Fecha en la que se produzca el acceso de los Accionistas Iniciales al accionariado de la Sociedad como consecuencia de la primera solicitud de desembolso realizada con posterioridad a la Fecha de Registro.
<b>Fecha de Cierre Final</b>	Fecha en la que se produzca la última entrada de Accionistas en el accionariado de la Sociedad, y que no podrá tener lugar más allá del plazo de dos (2) meses desde la finalización del Período de Colocación.
<b>Fecha de Constitución</b>	El día 4 de noviembre de 2025.
<b>Fecha de Registro</b>	Fecha de inscripción de la Sociedad en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado la CNMV.
<b>Folleto</b>	El presente Folleto informativo y sus anexos.
<b>Importe Comprometido</b>	Importe en euros, desembolsado o no, que cualquier Accionista se hubiese comprometido a aportar en metálico a la Sociedad.
<b>Importe Máximo Comprometido</b>	Veinticinco millones de euros (25.000.000 €).
<b>Importe Total Comprometido</b>	Suma de los Compromisos de Inversión suscritos en cada momento por la totalidad de los Accionistas.
<b>Importe Desembolsado</b>	Importe Comprometido que hubiera sido efectivamente desembolsado por cualquier Accionista en cada momento.
<b>Importe Total Desembolsado</b>	Suma del Importe Desembolsado por el conjunto de los Accionistas en cada momento.

<b>Informe Anual</b>	El informe previsto en el apartado 14 del presente Folleto.
<b>Inversión (es)</b>	Operación (es) realizada (s) por la Sociedad consistente en la toma de participaciones en sociedades objetivo mediante la adquisición de acciones o participaciones ordinarias u otros productos híbridos de capital o en la concesión de préstamos participativos y préstamos subordinados u otro tipo de financiación en los términos previstos en la normativa de aplicación y en la Política de Inversión de la Sociedad.
<b>Inversiones Complementarias</b>	Todas aquellas transacciones y operaciones que se encuentren conectadas o relacionadas con las Inversiones de la Sociedad, que sean accesorias o complementarias a las mismas, o que se consideren beneficiosas o adecuadas para la buena marcha de estas a discreción de la Sociedad Gestora.
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
<b>LMV</b>	Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.
<b>Período de Colocación</b>	El período que se inicia en la Fecha de Registro y que concluirá: (a) transcurrido el período de dieciocho (18) meses desde su inicio; o, (b) en el momento en que se alcance el Importe Máximo Comprometido, si dicha circunstancia se produce antes que la señalada en la letra a) anterior; o, (c) en cualquier momento anterior a los señalados en las letras a) y b), por decisión discrecional de la Sociedad Gestora. En todo caso, la Sociedad Gestora podrá prorrogar el Período de Colocación por un plazo máximo de seis (6) meses adicionales, siempre que pueda acreditar la correcta gestión de los conflictos de interés entre los Accionistas y cuente con el visto bueno del órgano de administración de la Sociedad.
<b>Período de Inversión</b>	El descrito en el apartado 10.4 del presente Folleto.
<b>PGC</b>	Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.



<b>Plusvalía Bruta Total Generada</b>	Significa el total de los fondos obtenidos por la Sociedad antes de impuestos y antes de la Comisión de Gestión de Éxito menos el importe de las aportaciones que los Accionistas hayan realizado a la Sociedad (en concepto de capital social, aportación de socios y/o prima de emisión).
<b>Política de Inversión</b>	La descrita en el apartado 10 del presente Folleto.
<b>RD 813/2023</b>	Real Decreto 813/2023, de 8 de noviembre, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión.
<b>Reglas de Prelación</b>	Orden de prelación de las Distribuciones de acuerdo con el contenido del apartado 11.3.3 del presente Folleto.
<b>Rendimiento Mínimo</b>	Significa el importe equivalente al resultado de actualizar el Saldo Neto de Desembolsos y Distribuciones a una determinada fecha aplicando una TIR del siete por ciento (7%) anual, calculada diariamente.
<b>Saldo Neto de Desembolsos</b>	Significa el Importe Total Desembolsado, tomando en consideración para el cálculo del Rendimiento Mínimo, el momento en que se hubieran producido los correspondientes desembolsos. No obstante, para el cálculo del Rendimiento Mínimo respecto los desembolsos pendientes con posterioridad a la constitución de la Sociedad, se tomará en consideración el momento que conste en la solicitud que realice el órgano de administración como fecha límite para realizar dicho desembolso, a excepción, que el Accionista incurra en mora, en cuyo caso se tomará en consideración el momento en que efectivamente se hubieran producido los correspondientes desembolsos.
<b>SGEIC</b>	Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado
<b>SICC</b>	Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.
<b>Sociedad</b>	La sociedad SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A.

<b>Sociedad Gestora</b>	La sociedad ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A., provista de N.I.F. número A-16.702.938, inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la CNMV con el número 187 de registro oficial.
<b>Sociedad (es) Participada (s)</b>	Sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de uso residencial, industrial, almacenes, locales comerciales, terciario (oficinas, aparcamientos, garajes, etc.) u hotelero, o en su caso, mediante la inversión en suelo urbano consolidado finalista (solares y parcelas edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para proceder posteriormente a la construcción de las edificaciones con los usos anteriores, sin perjuicio de que, con carácter excepcional, pueda considerarse la inversión directa en otros tipos de activos no financieros, tales como, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, otros activos inmobiliarios o derechos de crédito frente a sociedades del sector empresarial y ámbito geográfico antes mencionados.
<b>TIR</b>	Es la tasa que, de aplicarse a los flujos de caja futuros de las Inversiones de la Sociedad, convertiría en cero el valor actual de los mismos.
<b>LEICC</b>	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.
<b>LIRPF</b>	Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
<b>LIS</b>	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.
<b>LITP-AJD</b>	Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**LIVA**

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**LSC**

Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

## **II. LA SOCIEDAD**

### **1. Datos generales de la Sociedad**

#### **1.1. Promotor**

El promotor de la sociedad SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A. (la “**Sociedad**”) es ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (la “**Sociedad Gestora**”), cuyas circunstancias sociales e información identificativa se describen en el apartado 11.1 del presente Folleto.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75.5 de la LEICC, la Sociedad Gestora ha promovido la constitución de la Sociedad, en su condición de accionista único, con carácter previo al inicio de la comercialización de las Acciones.

#### **1.2. Constitución**

La Sociedad fue constituida por la Sociedad Gestora mediante escritura otorgada ante el Notario de A Coruña, Raúl Muñoz Maestre, el día 4 de noviembre de 2025, con el número 9.001 de orden de su protocolo. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo/IRUS 1000461672671, Inscripción 1ª con hoja número C-67314 y será inscrita en el Registro de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV, cuyos datos podrán consultarse en la página web de dicho organismo.

#### **1.3. Domicilio**

El domicilio social de la Sociedad es el sito en 15004 de A Coruña, Calle Compostela, número 8, 3º Centro C.

#### **1.4. Duración**

La Sociedad se constituyó con una duración definida de seis (6) años a contar desde la Fecha de Constitución, con dos (2) posibles prórrogas anuales, dando comienzo a sus actividades el día de la Fecha de Registro, sin perjuicio de lo dispuesto en la LSC y demás disposiciones de pertinente aplicación.

No obstante, la Sociedad podrá disolverse en cualquier momento con anterioridad al transcurso del referido plazo de seis (6) años de acuerdo con los Estatutos Sociales y demás disposiciones que resulten de aplicación.

### **1.5. Ejercicio social**

El ejercicio social de la Sociedad conforme a lo establecido en el artículo 67.1 de la LEICC se inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año, con excepción del primer ejercicio, que dará comienzo en la Fecha de Registro, y finalizará el 31 de diciembre de ese año.

### **1.6. Forma jurídica**

La Sociedad es una SICC que reviste la forma de sociedad anónima.

### **1.7. Objeto social**

La Sociedad tiene por objeto social principal la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros, y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías con arreglo a la Política de Inversión definida en el apartado 10 siguiente y en los términos previstos en la normativa de aplicación.

La Sociedad dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la Ley 22/2014.

A la actividad que constituye el objeto social principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30.

### **1.8. Estatutos sociales**

En cumplimiento del artículo 68 de la LEICC se acompañan al presente Folleto los Estatutos Sociales como **ANEXO 1**.

## **2. Capital social y clases de Acciones**

### **2.1. Capital social inicial**

El capital social de la Sociedad queda fijado inicialmente en sesenta mil euros (60.000 €), representado por sesenta mil (60.000) Acciones nominativas, de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas inicialmente en un veinticinco por ciento (25%) de su valor, y numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Los desembolsos pendientes se efectuarán en metálico dentro de los seis (6) años siguientes a la Fecha de Constitución y serán exigidos por el órgano de administración de la Sociedad, en una o varias veces, con los requisitos establecidos en la LSC.

### **2.2. Clases de Acciones**

En o a partir de la Fecha de Cierre Inicial, el capital social de la Sociedad estará representado por Acciones de clase A1, A2 y A3, todas ellas con iguales características en cuanto a derechos políticos y económicos, salvo lo expresamente previsto en el presente Folleto, en los Estatutos Sociales y en el Acuerdo de Funcionamiento.

Las distintas clases de Acciones reflejan las diferencias en las comisiones aplicables a sus titulares, en función de su consideración de anterior accionista de la sociedad Esférica Inversiones y el momento de su incorporación al capital social de la Sociedad.

En consecuencia, la asignación de las distintas clases de Acciones entre los Accionistas se realizará en función de los siguientes requisitos:

- (a) Acciones de clase A1: Se corresponderá a las Acciones suscritas en la Fecha de Cierre Inicial titularidad de aquellos Accionistas que tuvieran anteriormente la condición de accionistas de Esférica Inversiones.
- (b) Acciones de clase A2: Se corresponderá a las Acciones suscritas con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial titularidad de aquellos Accionistas que tuvieran anteriormente la condición de accionistas de Esférica Inversiones.
- (c) Acciones de clase A3: Se corresponderá a las Acciones titularidad de aquellos Accionistas que no tuvieran anteriormente la condición de accionistas de Esférica Inversiones.

### 2.3. Capital social máximo

El capital social máximo de la Sociedad será el que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$\text{Capital Social} = \text{Importe Total Comprometido Final} \times \text{Porcentaje de Capital}$
---

Donde:

- (a) Importe Total Comprometido Final = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Final.
- (b) Porcentaje de Capital =  $(60.000 \div \text{Importe Total Comprometido Inicial})$

Donde:

- Importe Total Comprometido Inicial = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Inicial.
- Porcentaje de Capital deberá expresarse con un único decimal, redondeado por exceso, salvo en el supuesto de que el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Inicial coincida con el Importe Máximo Comprometido, en cuyo caso el Porcentaje de Capital será del 0,24 %. A modo de ejemplo:
  - Si el Importe Total Comprometido Inicial es de 16.000.000 euros: Porcentaje de Capital =  $(60.000 \div 16.000.000) = 0,3750\%$ , que redondeando la décima por exceso resulta 0,4%.

$\text{Porcentaje de Capital} = 0,4\%$
--

- Si el Importe Total Comprometido Inicial es de 21.000.000 euros: Porcentaje de Capital =  $(60.000 \div 21.000.000) = 0,2857142857142860\%$ , que redondeando la décima por exceso resulta 0,3%.

Porcentaje de Capital = 0,3%
------------------------------

La cifra de capital social de la Sociedad se alcanzará mediante la incorporación de nuevos accionistas en la Sociedad. El capital social de la Sociedad en ningún caso podrá ser inferior a sesenta mil euros (60.000 €) ni superior al resultante de multiplicar el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Final multiplicado por el Porcentaje de Capital.

Dicha incorporación de los inversores se efectuará a través de la compraventa de las acciones suscritas inicialmente por la Sociedad Gestora y/o a través de una o varias ampliaciones de capital social de la Sociedad, en las que se crearán y suscribirán nuevas acciones nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las anteriores, y otorgarán los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

## 2.4. Compromisos de Inversión

Cada uno de los Accionistas suscribirá un Compromiso de Inversión vinculante mediante la firma de la correspondiente Carta de Compromiso de Inversión, en virtud de la cual se obligará a aportar a la Sociedad un determinado importe en efectivo, en una o varias ocasiones, a requerimiento del órgano de administración de la Sociedad y/o de la Sociedad Gestora. Los Accionistas suscribirán las acciones que correspondan contra el efectivo desembolso de los fondos que les sean solicitados por el órgano de administración de la Sociedad y/o por la Sociedad Gestora, con el límite máximo establecido en los Compromisos de Inversión suscritos por cada uno de ellos.

El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión suscritos (el Importe Total Comprometido) una vez finalizado el Período de Colocación no podrá superar, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, el Importe Máximo Comprometido, fijado en **veinticinco millones de euros (25.000.000 €)**.

El Compromiso de Inversión mínimo en la Sociedad por cada Accionista será de **doscientos cincuenta mil euros (250.000 €)**, salvo para los accionistas actuales de Esférica Inversiones, a quienes se les permitirá un Compromiso de Inversión mínimo de cien mil euros (100.000 €). Esta excepción se fundamenta en que la Sociedad constituye un vehículo de continuidad respecto del vehículo de inversión precedente, lo que justifica que sus accionistas puedan acceder al nuevo vehículo manteniendo las condiciones mínimas de compromiso previamente aplicables. A partir del importe mínimo que corresponda en cada caso, los Accionistas podrán suscribir Compromisos de Inversión adicionales en importes que constituyan múltiplos de diez mil euros (10.000 €).

No tendrá la consideración de Compromiso de Inversión la suscripción de Acciones realizada por la Sociedad Gestora, pudiendo este ostentar en la Sociedad una inversión inferior al Compromiso de Inversión mínimo. Asimismo, no está previsto que el Compromiso de Inversión asumido por cualquiera de los Accionistas supere el cincuenta por ciento (50 %) del total de Compromisos de Inversión finalmente obtenidos.

Una vez finalizado el Período de Colocación, la Sociedad quedará cerrada y no se aceptarán nuevos Compromisos de Inversión ni ampliaciones de los ya existentes.

## 2.5. Ratio de capital social y aportación de socios y/o prima de emisión

El importe del Compromiso de Inversión suscrito por cada Accionista que se destinará a capital social de la Sociedad dependerá del Importe Total Comprometido en el momento de la Fecha de Cierre Inicial, pudiendo darse los siguientes supuestos:

- (a) Si el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Inicial coincide con el Importe Máximo Comprometido, entonces cada Accionista destinará a capital social el cero como veinticuatro por ciento (0,24%) de su respectivo Compromiso de Inversión, y a aportación de socios el noventa y nueve como setenta y seis por ciento (99,76%) restante de su Compromiso de Inversión.
- (b) Si el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Inicial es distinto al Importe Máximo Comprometido, entonces cada Accionista destinará a capital social el porcentaje que resulte de aplicar la fórmula que se muestra continuación sobre su respectivo Compromiso de Inversión, y a aportación de socios el importe restante de su Compromiso de Inversión.

$\text{Porcentaje de Capital} = (60.000 \div \text{Importe Total Comprometido Inicial})$
--

Donde:

- Importe Total Comprometido Inicial = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Inicial.
- Porcentaje de Capital deberá expresarse con un único decimal, redondeando por exceso, de conformidad con lo que se ha expuesto en el apartado 2.2 de este Folleto.

Se deja expresa constancia de que la Sociedad como forma de incrementar el importe de sus recursos propios, reforzar la situación financiera, fortalecer el patrimonio neto y/o financiar proyectos específicos, utilizará el sistema de aportaciones de los Accionistas a fondos propios de la Sociedad de conformidad con lo establecido en la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios" del PGC. A tal efecto, los Accionistas adoptarán los correspondientes acuerdos en junta general de Accionistas, para lo cual (i) deberá tratarse de aportaciones de carácter gratuito y no reintegrables realizadas por todos los Accionistas, (ii) todos los Accionistas realizarán las aportaciones en proporción a su capital social (a prorrata) y (iii) se realizarán una vez cubierto y desembolsado íntegramente el capital social exigible para la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en este Folleto y en la legislación aplicable. En todo caso, la cantidad destinada a aportación de socios no constituirá un pasivo exigible para la Sociedad, debiendo registrarse en la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios".

Los porcentajes que deban destinarse a capital social deberán ser idénticos para todos los Accionistas, y del mismo modo, los porcentajes que deban destinarse a aportación de socios más prima de emisión, en su conjunto, deberán ser también iguales para la totalidad de los Accionistas.

En primer término, los Accionistas destinarán la parte que corresponda de los desembolsos de sus respectivos Compromisos de Inversión a capital social, hasta que este haya quedado cubierto y desembolsado íntegramente. Los importes restantes se destinarán a aportación de socios, en los términos y condiciones anteriormente expuestos, salvo que se trate del desembolso inicial que deban realizar los Accionistas Posteriores de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 5.3.3 del presente Folleto, en cuyo caso el importe no aplicable a capital social se destinará a prima de emisión.

## **2.6. Características de las acciones y derechos inherentes a las acciones**

El capital social de la Sociedad estará representado por Acciones de clase A1, A2 y/o A3, de iguales características y que atribuyen a sus titulares los mismos derechos y obligaciones, salvo lo dispuesto en el presente Folleto, en los Estatutos Sociales y en el Acuerdo de Funcionamiento.

Las Acciones emitidas por la Sociedad, independientemente de su clase, tendrán igual valor nominal y conferirán idénticos derechos políticos y económicos a sus titulares, salvo lo dispuesto en el presente Folleto, en los Estatutos Sociales y en el Acuerdo de Funcionamiento. Dichas Acciones estarán representadas mediante títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples, conforme a lo previsto en la LSC y demás normativa aplicable.

Las Acciones son indivisibles. En caso de copropiedad sobre una o varias Acciones, los cotitulares deberán designar una única persona para el ejercicio de los derechos inherentes a la condición de accionista, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria frente a la Sociedad por las obligaciones derivadas de dicha condición.

El órgano de administración llevará un Libro Registro de Acciones Nominativas, en el que se inscribirán los datos identificativos exigidos por la Ley respecto de los sucesivos titulares y la numeración de las acciones que posea cada uno. En dicho libro se anotarán todas las transmisiones de Acciones, así como la constitución de derechos reales y demás gravámenes sobre las mismas, previa comunicación fehaciente por parte del accionista a la Sociedad.

La suscripción de Acciones implica la aceptación íntegra de los Estatutos Sociales, del presente Folleto y de las demás normas internas que rigen la Sociedad. En particular, la suscripción conlleva la adhesión al Acuerdo de Funcionamiento, que se formalizará mediante la firma de la correspondiente carta de adhesión.

## **3. Órgano de Administración**

### **3.1. Órgano de administración**

La Sociedad será regida y administrada, alternativamente, por cualquiera de las siguientes modalidades de órgano de administración, a elección de la junta general de Accionistas, conforme a lo previsto en los Estatutos Sociales: (a) un administrador único; (b) varios administradores solidarios, con un número mínimo de dos (2) y un máximo de cinco (5); (c) dos administradores mancomunados; o (d) un consejo de administración integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.



Inicialmente, la Sociedad está regida por un (1) administrador único, que será la Sociedad Gestora, representada por Don Carlos Portela Leiro. No obstante, a partir de la Fecha de Cierre Inicial, el órgano de administración pasará a estar compuesto por dos (2) administradores mancomunados.

La junta general podrá modificar en cualquier momento la modalidad y composición del órgano de administración, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales, correspondiendo igualmente a la junta la designación, cese y reelección de los administradores.

### **3.2. Duración**

El cargo de administrador se ejercerá por el plazo de seis (6) años, a cuyo término podrá ser reelegido indefinidamente por iguales períodos, sin perjuicio de poder ser cesado en cualquier momento, por acuerdo en junta general, aun cuando no conste en el orden del día.

### **3.3. Retribución**

El cargo de administrador es gratuito. No obstante, el administrador tendrá derecho a que la Sociedad le reembolse los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por él con ocasión de la celebración de cada una de sus reuniones, tales como los gastos de desplazamiento.

## **4. Valoración de activos**

La valoración del activo de la Sociedad será realizada por la Sociedad Gestora conforme a la legislación vigente y, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la LEICC, y en las normas reglamentarias que la desarrollan o pudieran desarrollarla.

Dado que los activos que integrarán el balance de situación de las Sociedades Participadas serán principalmente activos inmobiliarios, constituyendo la parte sustancial del valor reflejado en el balance consolidado de la Sociedad, la Sociedad Gestora asumirá la función de valoración mediante la contratación, con una periodicidad mínima anual, de sociedades de tasación homologadas e inscritas en los registros oficiales correspondientes, que emitirán los informes de tasación de los inmuebles. Asimismo, el auditor de cuentas revisará anualmente los estados financieros y efectuará pruebas de deterioro del valor de los activos, verificando si las tasaciones con antigüedad superior a un año siguen siendo válidas para sustentar el coste de adquisición reflejado en el balance auditado. No obstante, podrá prescindirse de la tasación anual cuando existan indicios suficientes que acrediten la estabilidad del mercado inmobiliario de referencia para cada activo, siempre con la conformidad expresa del auditor de cuentas.

Sobre la base de los informes de tasación de los activos subyacentes, la Sociedad Gestora calculará, con una frecuencia mínima anual, el valor neto de los activos de la Sociedad, aplicando los siguientes criterios para la valoración de los activos inmobiliarios titularidad de las Sociedades Participadas: (a) el valor que resulte de la última tasación disponible; o (b) el valor de mercado derivado de operaciones de compra-venta comparables, siempre que exista una muestra suficientemente amplia que permita fundamentar dicho valor.

## **5. Comercialización, adquisición y transmisión de Acciones**

### **5.1. Tipo de inversores**

La comercialización de las acciones de la Sociedad tiene carácter estrictamente privado y se dirige exclusivamente a clientes profesionales, tal y como están definidos en los artículos 194 y 195 de la LMV y en los artículos 112 y siguientes del RD 813/2023, y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

Por lo tanto, podrán ser Accionistas de la Sociedad aquellos inversores que tengan la consideración de profesionales, tal y como están definidos en el artículo 195 de la LMV y en el artículo 112 del RD 813/2023.

### **5.2. Comercialización de las Acciones**

La comercialización de las acciones de la Sociedad se llevará a cabo directamente por la Sociedad Gestora, sin intervención de terceros, conforme a lo previsto en la normativa aplicable y en el presente Folleto. La Sociedad Gestora será responsable de garantizar que la comercialización se realice en condiciones de transparencia, igualdad y no discriminación, cumpliendo en todo momento con las obligaciones establecidas por la LEICC, sus disposiciones de desarrollo y la normativa de la CNMV.

No obstante, la Sociedad Gestora podrá, si lo considera conveniente, delegar la comercialización de las acciones de la Sociedad en una entidad debidamente habilitada, con el fin de que esta última presente a sus clientes y/o potenciales clientes la oportunidad de inversión en la Sociedad en los términos expuestos en los apartados anteriores.

### **5.3. Comercialización, suscripción y desembolso de las Acciones**

#### **5.3.1. Suscripción de Acciones**

La Sociedad Gestora procederá a obtener de los potenciales inversores a los que se dirige la oferta de Acciones, Compromisos de Inversión en la Sociedad. Una vez obtenidos los Compromisos de Inversión agregados correspondientes hasta alcanzar el Importe Máximo Comprometido o, anteriormente, si la Sociedad Gestora decide poner en marcha la Sociedad dando entrada a los inversores, dichos inversores suscribirán Acciones hasta alcanzar la cantidad resultante de aplicar sobre sus Compromisos de Inversión el porcentaje establecido en el apartado 2.5 de este Folleto.

La adquisición de las Acciones de la Sociedad por los Accionistas se realizará a través de: (i) la compraventa de las Acciones suscritas inicialmente por la Sociedad Gestora; y/o, (ii) una o varias ampliaciones de capital social de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias en las que se crearán y suscribirán nuevas Acciones nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las anteriores, y otorgarán los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

En particular, para el caso que la adquisición de las Acciones de la Sociedad por los Accionistas se realice a través de una o varias ampliaciones de capital social, entonces la Sociedad Gestora podrá optar por utilizar: (i) uno o varios aumentos de capital social ordinarios; (ii) la delegación al órgano de administración de la Sociedad de la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital

social deba llevarse a efecto en la cifra acordada conforme a lo establecido en la letra a) del artículo 297.1 de la LSC; o, (c) la delegación al órgano de administración de la Sociedad de la facultad de acordar en una o varias veces el aumento de capital social previsto en la letra b) del artículo 297.1 de la LSC (procedimiento de capital autorizado), en cuyo caso estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización.

El capital social de la Sociedad, en ningún caso y en ningún momento, podrá superar la cifra prevista en el apartado 2.4 del presente Folleto.

#### 5.3.2. Renuncia a los derechos de suscripción preferente

Todos y cada uno de los Accionistas quedarán irrevocablemente obligados, a solicitud de la Sociedad Gestora, a renunciar individualmente a cualesquiera derechos de suscripción preferente que les pudieran corresponder, en particular, a los derechos de suscripción preferente que les correspondan en el caso de una ampliación de capital con entrada de nuevos inversores, obligándose los Accionistas a realizar los actos necesarios para hacer efectiva la correspondiente renuncia.

Asimismo, en caso de así decidirlo la Sociedad Gestora, los Accionistas deberán votar a favor de la supresión y exclusión de cualquier derecho de suscripción preferente al que pudieran tener derecho, en especial, en el supuesto de ampliaciones de capital con entrada de nuevos Accionistas.

#### 5.3.3. Desembolso de los Compromisos de Inversión

##### (a) Desembolso inicial

El desembolso inicial de los Accionistas Iniciales ascenderá al importe máximo resultante de multiplicar sus respectivos Compromisos de Inversión por el Porcentaje de Capital establecido en el apartado 2.5 del presente Folleto. Asimismo, el desembolso inicial de los Accionistas Posteriores será equivalente al porcentaje desembolsado por los Accionistas de su clase de Acciones que ya formen parte de la Sociedad en el momento de la entrada de dichos Accionistas Posteriores, en concreto, en dicho caso, el porcentaje desembolsado por los Accionistas de su clase de Acciones que no se corresponda con capital social deberá ser aportado en el desembolso inicial por parte de los Accionistas Posteriores en concepto de prima de emisión.

En todo caso, el desembolso inicial de los Accionistas Iniciales deberá ascender, como mínimo, al importe legalmente establecido en el artículo 44 de la LSC, esto es, el veinticinco por ciento (25%) del capital social de la Sociedad.

En el supuesto de que el capital social suscrito por los Accionistas no quedase íntegramente desembolsado en el momento de la adquisición de las acciones, el desembolso pendiente de sus respectivos Compromisos de Inversión hasta alcanzar la cifra de capital social establecida en el apartado 2.5 del presente Folleto será exigido por el órgano de administración de la Sociedad y/o la Sociedad Gestora en una o varias veces con anterioridad a la Fecha de Cierre Final, con los requisitos y plazos establecidos en la letra b) siguiente.

(b) Desembolsos pendientes

El importe comprometido pendiente de aportar por los Accionistas en virtud de sus respectivos Compromisos de Inversión será exigido por el órgano de administración de la Sociedad y/o la Sociedad Gestora en una o varias veces durante un período máximo de tres (3) años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, coincidiendo con el Período de Inversión previsto en la letra a) del apartado 10.4, sin que en ningún caso se pueda exigir a los Accionistas desembolsos que superen su Compromiso de Inversión.

No obstante, en tanto que el Período de Inversión puede ser prorrogado a discreción de la Sociedad Gestora por un máximo de dos (2) períodos anuales, de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 10.4 del presente Folleto, en dicho supuesto se prorrogará automáticamente el período de desembolso.

Finalizado el Período de Inversión, la Sociedad y/o la Sociedad Gestora únicamente podrán solicitar el desembolso de Compromisos de Inversión en los supuestos establecidos en el apartado 10.4 del presente Folleto.

En todo caso, los desembolsos pendientes se requerirán en la medida que sean necesarios para atender inversiones de la Sociedad, la Comisión de Estructuración, la Comisión de Gestión y cualesquiera otras obligaciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad conforme a lo establecido en este Folleto o en las Leyes, así como para proveer a la Sociedad de la tesorería necesaria.

El órgano de administración de la Sociedad y/o la Sociedad Gestora determinarán, a su discreción, las cantidades a desembolsar que considere convenientes en cada momento con la finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad y cumplir su objeto. Dichos desembolsos se realizarán en euros y en efectivo.

La contribución de los desembolsos pendientes se requerirá siempre a los Accionistas con carácter proporcional a sus respectivos Compromisos de Inversión, salvo en lo relativo al pago de la Comisión de Estructuración, que se exigirá proporcionalmente a los Compromisos de Inversión correspondientes a cada clase de Acciones, en función de las comisiones previstas en el apartado 11.3.1 del presente Folleto. A tal efecto, en la solicitud de desembolso se especificará de forma detallada y separada el importe destinado al pago de dicha comisión, indicando la proporción aplicable a las Acciones de clase A1, A2 y A3.

Los Accionistas deberán efectuar los desembolsos requeridos conforme a las instrucciones y plazos indicados en las correspondientes solicitudes, que en ningún caso podrán ser inferiores a diez (10) días hábiles desde la fecha de la solicitud. La solicitud indicará la fecha límite para la aportación, entendiéndose por tal aquella en la que tomen valor en cuenta las cantidades depositadas a favor de la Sociedad.

5.3.4. Prima de ecualización para los Accionistas Posteriores

Las Acciones suscritas por los Accionistas Posteriores serán emitidas por un valor igual al valor inicial. No obstante, adicionalmente a los desembolsos señalados en el apartado 5.3.3 anterior, dichos Accionistas Posteriores estarán obligados a abonar a la Sociedad, en concepto de prima de ecualización, una cantidad calculada sobre la

base del Euribor medio mensual correspondiente al período comprendido entre la Fecha de Cierre Inicial y la fecha en que los Accionistas Posteriores entren a formar parte del accionariado de la Sociedad, incrementado en un diferencial del tres por ciento (3%).

El cálculo se realizará aplicando dicho tipo sobre el importe que los Accionistas Posteriores hubieran tenido que desembolsar a la Sociedad desde la Fecha de Cierre Inicial, prorrateado por el número de días transcurridos en dicho período.

La prima de ecualización no se considerará en ningún caso parte de los Compromisos de Inversión ni dará lugar a la suscripción de acciones adicionales por parte de los Accionistas Posteriores.

#### **5.4. Incumplimiento de las obligaciones de desembolso**

En el supuesto de que un Accionista incumpla su obligación de aportar, en el plazo establecido, la parte de su Compromiso de Inversión se devengará diariamente a favor de la Sociedad un interés de demora del diez por ciento (10%) anual acumulable, calculado sobre el importe requerido, desde la fecha límite del requerimiento hasta la fecha de aportación efectiva (o hasta la fecha de amortización o venta de las acciones del Accionista en Mora, según corresponda).

Si el incumplimiento no se subsana en el plazo señalado por la Sociedad, que no será inferior a diez (10) días hábiles, el Accionista en Mora perderá todos sus derechos como Accionista, quedando suspendidos sus derechos políticos y económicos con efectos desde la fecha en que debió realizar el desembolso. La deuda pendiente se compensará automáticamente con las cantidades que, en su caso, le correspondan con cargo a las Distribuciones de la Sociedad. Además, su lugar como Accionista podrá ser ocupado por otros Accionistas mediante la compra de sus acciones a prorrata de su participación en la Sociedad o, si solo uno manifiesta interés, por dicho Accionista. En este caso, no se aplicará ningún interés de demora al Accionista que ocupe el lugar del Accionista en Mora, debiendo este último responder por la demora en los términos aquí previstos. La venta de acciones deberá realizarse en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la finalización del plazo concedido para subsanar el incumplimiento.

Si no hubiese ningún Accionista dispuesto a sustituir al Accionista en Mora, la Sociedad podrá ofrecer la entrada a terceros, quienes tampoco deberán abonar interés de demora, siendo el Accionista en Mora responsable por la demora en los términos aquí contenidos. Si, llegado el plazo fijado para el cierre definitivo de la suscripción y desembolso de acciones y/o el desembolso de dividendos pasivos, no hubiese ningún Accionista ni tercero que quisiese sustituirlo, la Sociedad ejercitará contra el Accionista en Mora las acciones legales oportunas para resarcirse por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre mora previstas en la legislación mercantil vigente.

Quedarán retenidas por la Sociedad, en concepto de penalización, las cantidades ya aportadas por el Accionista en Mora. Asimismo, la Sociedad tendrá el derecho discrecional de adquirir la totalidad de las acciones del Accionista en Mora, ya sea para sí o para un tercero, por un importe equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su valor nominal, o bien proceder a la amortización de dichas acciones conforme a lo dispuesto en el artículo 84 de la LSC, con la consiguiente reducción de capital.

Para el mejor cumplimiento de lo dispuesto en este apartado, el Accionista en Mora estará obligado, a requerimiento de la Sociedad y/o de la Sociedad Gestora, a transmitir sus acciones al Accionista o tercero que se señale.

## **5.5. Régimen de adquisición de las Acciones**

Los Compromisos de Inversión estarán condicionados a que la Sociedad Gestora obtenga de Compromisos de Inversión que, agregados (Importe Total Comprometido), alcancen el Importe Máximo Comprometido de **veinticinco millones de euros (25.000.000 €)** o, en su defecto, a que la Sociedad Gestora decida poner en marcha la Sociedad dando entrada a los Accionistas Iniciales en cualquier momento del Período de Colocación, y haya obtenido Compromisos de Inversión que, agregados (Importe Total Comprometido) alcancen el importe mínimo de **siete millones quinientos mil euros (7.500.000 €)**.

Si el Importe Total Comprometido superase la cifra máxima que implique exceder el Importe Máximo Comprometido, tendrán la condición de Accionistas aquellos inversores que primero hubiesen suscrito el Compromiso de Inversión hasta alcanzar dicho importe, entendiéndose como fecha de efectos la que conste en el encabezamiento de la Carta de Compromiso de Inversión. En caso de compromisos suscritos en la misma fecha y no poder acreditarse cuál fue anterior, la Sociedad Gestora habilitará un procedimiento de sorteo con las garantías necesarias para determinar qué inversores adquirirán la condición de Accionistas.

En todo caso, y sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Funcionamiento, los Accionistas deberán adherirse a lo dispuesto en dicho acuerdo con carácter previo a su primera adquisición o suscripción de acciones en la Sociedad.

## **5.6. Régimen de transmisión de las Acciones**

### **5.6.1. Principio general**

Sin perjuicio de lo que seguidamente se expone, la transmisión de Acciones, la constitución de derechos limitados u otra clase de gravámenes y el ejercicio de los derechos inherentes a las mismas se regirán por lo dispuesto con carácter general para los valores negociables y por la normativa aplicable.

Con carácter previo a la transmisión de Acciones por parte de un Accionista, y como requisito imprescindible para que pueda llevarse a cabo, el adquirente deberá adherirse al Acuerdo de Funcionamiento.

### **5.6.2. Prohibición de transmitir y gravar**

Estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de Acciones o el establecimiento de cualquier tipo de carga o gravamen sobre las Acciones durante el plazo de dos (2) años a contar desde la Fecha de Constitución, salvo que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 5.6.3 siguiente o exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, en cuyo caso se seguirá el procedimiento de transmisión previstos en el apartado 5.6.4.

En todo caso, estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones cuando el adquirente no cumpla con las disposiciones de la LEICC y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado.

#### 5.6.3. Supuestos de libre transmisión

Cualquier Accionista persona física podrá transmitir libremente las Acciones de su titularidad cuando la transmisión se realice por actos inter vivos a favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del Accionista, o a una sociedad mercantil que cumpla el requisito (b) siguiente.

Asimismo, serán libres las transmisiones de acciones realizadas por un Accionista persona jurídica a favor de una sociedad mercantil que cumpla simultáneamente los siguientes requisitos: (a) pertenezca al mismo grupo que el transmitente, aplicando a efectos interpretativos el artículo 4 de la LMV y el artículo 42 del Código de Comercio; y (b) el Accionista Transmisor o la persona física que lo controle, o su/s sociedad/es dominante/s, posea directa o indirectamente más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto.

También se podrán transmitir libremente las Acciones por un Accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto del Accionista Transmisor persona jurídica.

Igualmente, serán de libre transmisión las transmisiones realizadas por la Sociedad Gestora a favor de los Accionistas Iniciales, con el fin de darles entrada en el capital social, ya sea: (a) como consecuencia de una reducción del capital social a cero euros y aumento simultáneo por aportación dineraria mediante la emisión de nuevas acciones; o, (b) mediante la transmisión directa de las Acciones inicialmente suscritas por la Sociedad Gestora a favor de dichos Accionistas Iniciales.

En todos los casos anteriores, será suficiente que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la transmisión, ésta sea notificada al órgano de administración de la Sociedad, acompañando la documentación acreditativa de que el adquirente cumple con los requisitos previstos en la LEICC y la normativa que eventualmente la desarrolle.

#### 5.6.4. Transmisión inter vivos

Salvo los supuestos mencionados en el apartado 5.6.3 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 5.6.2, las transmisiones inter vivos se regirán por las siguientes normas:

- (a) El Accionista Transmisor que desee transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus Acciones deberá ofrecer previamente dichas Acciones a los demás Accionistas al mismo precio y en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero (el “**Adquirente**”).

Para ello, deberá comunicar de forma fehaciente al órgano de administración, por escrito, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta, toda la información acerca del Adquirente, el número de acciones, el precio o contraprestación, las condiciones de pago, las garantías ofrecidas,

junto con copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Adquirente y la documentación acreditativa de que cumple con los requisitos previstos en la LEICC y la normativa que eventualmente la desarrolle (la “**Notificación de Transmisión**”).

- (b) El órgano de administración dará traslado de la Notificación de Transmisión a los demás Accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si no lo hiciera, el Accionista Transmisor podrá realizar la comunicación directamente.
- (c) En el plazo de veinte (20) días naturales desde la recepción de la comunicación, los restantes Accionistas podrán manifestar su voluntad de adquirir las Acciones ofrecidas. Si son varios, se adjudicarán proporcionalmente a su participación en el capital social, y el exceso no prorrateable se adjudicará por sorteo.
- (d) Transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se notificó fehacientemente la Notificación de Transmisión por el Accionista Transmisor al órgano de administración sin que el resto de los Accionistas haya contestado a la misma, se entenderá concedida la autorización para la venta al Adquirente conforme a los términos comunicados.
- (e) El precio y condiciones serán los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Accionista Transmisor en la Notificación de Transmisión. Si la transmisión fuera a título oneroso distinto de compraventa o a título gratuito, y no hubiera acuerdo, el precio será el que determine un auditor independiente designado por el órgano de administración, equivalente a: (i) la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Accionista Transmisor, si la transmisión fuera onerosa distinta de compraventa; o. (ii) el valor razonable de las Acciones si fuera título gratuito.

El informe deberá emitirse en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles y su coste correrá a cargo del Accionista Transmisor.

- (e) La transmisión deberá efectuarse en todo caso en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles desde la Notificación de Transmisión. Si no se efectúa, el procedimiento deberá reiniciarse, no pudiendo hacerlo hasta transcurridos seis (6) meses desde la anterior notificación.

Estas mismas reglas se aplicarán a la transmisión de derechos de suscripción preferente en los aumentos de capital.

#### 5.6.5. Transmisión mortis causa

Será libre toda transmisión mortis causa a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, legatarios o herederos del Accionista fallecido.

#### 5.6.6. Transmisiones forzosas

En caso de embargo o cualquier otro supuesto de transmisión forzosa distinto de la transmisión mortis causa, y una vez que el Juez, Notario o Autoridad administrativa remita a la Sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación, la Sociedad podrá rechazar la inscripción en el libro registro siempre que



presente a uno o varios Accionistas adquirentes, u ofrezca su adquisición por la Sociedad. Para ello, la Sociedad trasladará copia del testimonio a los restantes Accionistas en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde su recepción, y éstos o, en su defecto, la Sociedad, podrán subrogarse en el lugar del rematante dentro del plazo de un (1) mes, aceptando todas las condiciones y consignando íntegramente el importe del remate y gastos. Si el derecho fuera ejercitado por varios Accionistas, las acciones se distribuirán proporcionalmente a su participación en el capital.

#### 5.6.7. Incumplimiento

En caso de infracción de las normas establecidas en este apartado, la Sociedad no reputará como válida la transmisión efectuada en tanto no se cumplan los requisitos, y el eventual adquirente no será considerado Accionista.

### 5.7. **Disolución, liquidación y extinción**

La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad se regulará por lo dispuesto en los artículos 26 y siguientes de los Estatutos Sociales y en lo previsto en la normativa vigente que en cada momento sea de aplicación.

En concreto, la Sociedad se disolverá y liquidará al cumplirse el plazo de seis (6) años desde la Fecha de Constitución, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas, salvo que dispusieran lo contrario los Accionistas o por cualquier otra causa establecida por la Ley o por el Acuerdo de Funcionamiento.

Disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación, quedando suspendidos, en su caso, los derechos de reembolso y de suscripción de Acciones.

La junta general que acuerde la disolución de la Sociedad acordará también el nombramiento del liquidador, que recaerá en el anterior órgano de administración.

En todo caso, el activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Sociedad (la “**Cuota Liquidativa**”) se repartirá entre los Accionistas de conformidad con las Reglas de Prelación establecidas en el apartado 11.3.3 del presente Folleto, de tal forma que el importe de la Cuota Liquidativa correspondiente a cada Accionista sea igual al que le hubiera correspondido de haberse efectuado en dicho momento una distribución de dividendos por el mismo importe o valor conforme a las citadas Reglas de Prelación.

A estos efectos, se adoptarán los acuerdos que sean necesarios en el seno de la junta general y demás órganos de administración de la Sociedad para el debido cumplimiento de este apartado.

### 5.8. **Activos pendientes de desinversión al tiempo de la liquidación**

Si, al iniciarse la liquidación de la Sociedad, existieran activos inmobiliarios subyacentes en los que ésta aún no hubiera desinvertido, dichos activos serán ofrecidos a los Accionistas al precio que determine la Sociedad Gestora. En caso de que varios Accionistas manifesten interés en adquirir dichos activos, se adjudicarán al mejor postor.

A tal efecto, en el plazo de diez (10) días hábiles desde la notificación escrita por parte de la Sociedad Gestora informando la existencia de varios Accionistas interesados, éstos deberán presentar sus ofertas en sobre cerrado, que quedará depositado ante Notario. Una vez recibidas todas las ofertas, el Notario procederá a otorgar la correspondiente acta notarial de apertura de plicas, revelando qué Accionista ha resultado el mejor postor.

Si existieran dos o más ofertas iguales, la adjudicación se realizará mediante sorteo ante Notario entre los Accionistas que hubieran presentado ofertas idénticas.

## **5.9. Régimen de reembolso de las Acciones**

La Sociedad tiene carácter cerrado y, en consecuencia, no admite reembolsos parciales de sus Acciones con carácter previo a su disolución y liquidación.

En atención a dicho carácter cerrado, los Accionistas que deseen liquidar total o parcialmente su inversión deberán esperar a las Distribuciones que se lleven a cabo o, en su caso, transmitir la totalidad o parte de sus Acciones —junto con el Compromiso de Inversión correspondiente— conforme al procedimiento y condiciones descritas en el apartado 5.6 del presente Folleto.

No obstante, en caso de producirse un reembolso de Acciones, éste se realizará de forma general y proporcional para todos los Accionistas, aplicando el mismo porcentaje sobre las Acciones de la Sociedad de las que cada uno sea titular. El valor de reembolso será determinado por la Sociedad Gestora en función del último valor liquidativo publicado para cada clase de Acción, correspondiente a la fecha de cierre más reciente disponible, ajustado por todos aquellos hechos ciertos y conocidos por la Sociedad Gestora, tales como suscripciones y reembolsos adicionales.

## **6. Política de Distribuciones**

### **6.1. Tiempo y modo de efectuar las Distribuciones**

La política de la Sociedad es realizar Distribuciones a los Accionistas a lo largo de la vida de la Sociedad, tan pronto como sea posible tras la realización de una Desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos.

No obstante, con el objeto de facilitar la administración de la Sociedad, cuando los importes a distribuir a los Accionistas no sean significativos a juicio del órgano de administración y/o de la Sociedad Gestora, se podrá acordar que la Sociedad no efectúe Distribuciones inmediatas a los Accionistas, en cuyo caso dichos importes se acumularán para efectuar las Distribuciones en el momento en que así lo decida el órgano de administración y/o la Sociedad Gestora según su criterio prudente.

Las Distribuciones tendrán carácter general para todos los Accionistas y se realizarán conforme a lo dispuesto en el presente Folleto y en el Acuerdo de Funcionamiento, en igual proporción respecto de todas las Acciones, observando en todo momento las limitaciones legales aplicables.

En todo caso, la política de distribuciones, determinación y distribución de resultados deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LEICC, la LSC, y demás disposiciones que las desarrollan o que las pudiesen desarrollar.

## **6.2. Reinversión**

Con carácter general, la Sociedad no podrá reinvertir los rendimientos y/o dividendos percibidos de sus activos inmobiliarios ni los importes resultantes de las desinversiones, salvo que dichos rendimientos se reinviertan en el propio activo que los generó (por ejemplo, en obras) o salvo que así se acuerde expresamente por la junta general de la Sociedad.

## **6.3. Criterios sobre determinación y distribución de resultados**

Los resultados de la Sociedad se determinarán conforme a la normativa aplicable y, en particular, según lo dispuesto en la norma 17ª de la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital riesgo.

De acuerdo con la política general de distribuciones establecida en el Acuerdo de Funcionamiento, el órgano de administración podrá acordar el reparto de beneficios después de impuestos, siempre que exista liquidez suficiente y la normativa aplicable lo permita.

El pago de beneficios, en su caso, se realizará durante el mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, referido a los beneficios del ejercicio anterior, cerrado el 31 de diciembre.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad podrá acordar Distribuciones a cuenta en cualquier momento del ejercicio, siempre que exista liquidez suficiente y la normativa aplicable lo permita.

## **7. Depositorio, auditor y proveedores de servicios**

### **7.1. Depositario**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la LEICC, la Sociedad Gestora deberá designar un depositario para las entidades de capital riesgo (ECR) o las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (EICC) que gestione, siempre que sus activos bajo gestión superen los umbrales establecidos en el artículo 72.1 o cuando actúe conforme a lo previsto en los artículos 72.5 o 72.6 de la citada Ley. En el presente caso, la Sociedad Gestora no está sujeta a dicha obligación, dado que los activos bajo gestión no superan los umbrales establecidos en el artículo 72.1 y no actúa conforme a lo previsto en los artículos 72.5.

### **7.2. Auditor**

Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad deberán someterse a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas, y tendrán carácter público.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la designación del auditor deberá realizarse en el plazo máximo de seis (6) meses desde la

constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico.

La auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad será realizada, en todo caso, por una sociedad auditora de reconocido prestigio, entendiéndose por tal una de las diez (10) firmas de mayor dimensión en España en el sector de consultoría y auditoría, que deberá estar incluida entre las personas o entidades a que se refiere el artículo 8 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

Está previsto que inicialmente el auditor de la Sociedad sea KPMG AUDITORES, S.L., provista de N.I.F. número B-78.510.153, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S0702.

### **7.3. Proveedores de servicios**

En relación con los proveedores de servicios habituales, la Sociedad prevé contratar principalmente los siguientes:

(a) Proveedores generales:

Para el ejercicio de su objeto social, la Sociedad requerirá, entre otros, la contratación de tasadores, constructores, intermediarios, asesores legales, empresas de servicios contables, auditores, gestores de servicios informáticos, compañías de seguros y administradores de fincas. La selección de estos proveedores se realizará atendiendo a criterios de calidad, rapidez, coste y experiencia.

(b) Prestador de servicios para proyectos inmobiliarios:

La Sociedad podrá suscribir un acuerdo marco con el Contratista —o una empresa del grupo en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio— para la ejecución de proyectos inmobiliarios. Dicho acuerdo marco no tendrá carácter exclusivo y establecerá, en su caso, los términos y condiciones generales conforme a los cuales las Sociedades Participadas podrán, en su caso y de forma potestativa, contratar con el Contratista la ejecución de proyectos de construcción, rehabilitación o reforma de activos inmobiliarios, sin perjuicio de que dichas sociedades puedan contratar con terceros distintos cuando así se considere más conveniente en interés de la Sociedad.

La contratación del Contratista por las Sociedades Participadas no tendrá en ningún caso carácter obligatorio y, cuando se produzca, se realizará en condiciones de mercado y requerirá, con carácter previo, la evaluación y validación por parte del Comité de Inversiones, que recibirá la información necesaria sobre los términos económicos y técnicos de la contratación y se pronunciará expresamente sobre su adecuación, pudiendo, cuando resulte procedente, realizar las comprobaciones que se estimen oportunas para verificar su adecuación a condiciones de mercado.

El Contratista, en caso de ser contratado, asumirá las funciones de estudio técnico previo, dirección y ejecución de obra, coordinación de inspecciones técnicas y actuaciones de terminación y subsanación, garantizando el cumplimiento

de la normativa aplicable hasta la entrega, todo ello bajo la supervisión del órgano de administración de la Sociedad Participada.

En caso de adhesión al acuerdo marco por parte de las Sociedades Participadas, y previa evaluación y validación del Comité de Inversiones, el Contratista percibirá de dichas sociedades: (i) una retribución fija del tres coma cincuenta por ciento (3,50 %) sobre el importe de las ventas de los activos inmobiliarios aprobado por el Comité de Inversiones; y, (ii) una retribución variable del diez por ciento (10 %) en concepto de comisión de éxito, que será satisfecha por la Sociedad en las mismas condiciones previstas para la Sociedad Gestora en el apartado 11.3.3 del presente Folleto.

(c) Banco agente:

La Sociedad Gestora podrá contratar un banco agente para la apertura de cuentas bancarias destinadas a los depósitos iniciales de la Sociedad y para llevar a cabo funciones tales como actuar como agente de pagos, ejecutar la operativa bancaria necesaria para las aportaciones de capital de los Accionistas (“capital calls”), efectuar las devoluciones de capital y dar soporte a la Sociedad Gestora en la recopilación de información de los potenciales inversores para la verificación de su condición de clientes profesionales.

La remuneración del banco agente estará incluida en la comisión de la Sociedad Gestora, sin generar costes adicionales para los Accionistas ni para la Sociedad. El banco agente podrá ser sustituido en cualquier momento por decisión de la Sociedad Gestora, sin compromisos de permanencia ni penalizaciones.

Todos los proveedores deberán disponer de recursos humanos y materiales adecuados para cumplir sus funciones, sin perjuicio de que se articulen procedimientos de control que garanticen el cumplimiento normativo. Además, cualquier contrato con proveedores que, por su importe o incidencia, se considere significativo será informado a la junta general de la Sociedad.

En todo caso, las obligaciones de los proveedores y los derechos de los Accionistas serán los que deriven de la normativa aplicable y de los contratos que se suscriban al efecto.

## **8. Identidad de los intermediarios financieros**

En cumplimiento de lo previsto en la letra m) del artículo 68 de la LEICC, se informa que, a efectos de esta disposición, se entiende por intermediario financiero aquella entidad de crédito, empresa de inversión regulada u otra entidad sujeta a regulación prudencial y supervisión permanente, que ofrezca servicios a inversores profesionales principalmente para financiar o ejecutar operaciones en instrumentos financieros como contraparte, pudiendo también proporcionar otros servicios tales como compensación y liquidación de operaciones, custodia, préstamo de valores, soluciones tecnológicas y medios de apoyo operativo.

Se deja constancia expresa de que la Sociedad no cuenta con intermediarios financieros que proporcionen financiación y/u otros servicios.

## **9. Comité de Inversiones**

### **9.1. Composición**

El Comité de Inversiones de la Sociedad estará compuesto por un máximo de ocho (8) miembros, de los cuales dos (2) serán designados por la Sociedad Gestora y hasta seis (6) por parte de los Accionistas, conforme a los criterios establecidos en el apartado siguiente.

### **9.2. Designaciones**

Serán miembros del Comité de Inversiones:

- (a) Dos (2) personas nombradas por la Sociedad Gestora, una de las cuales ejercerá como Presidente del Comité y la otra como Secretario.

Inicialmente, serán miembros del Comité de Inversiones a propuesta de la Sociedad Gestora: Don Carlos Portela Leiro, quien actuará como Presidente; y, Don Gerardo Lorenzo Malvar, quien actuará como Secretario.

- (b) Hasta seis (6) personas físicas o jurídicas (en este último caso, debidamente representadas por una persona física con carácter permanente) designadas por los Accionistas que ostenten un Compromiso de Inversión igual o superior al cinco por ciento (5%) del Importe Total Comprometido del Fondo y que tengan interés en nombrar a un miembro del Comité de Inversiones.

En caso de que existan más de seis (6) Accionistas que cumplan el requisito anterior, los cinco (5) Accionistas con mayor importe de Compromiso de Inversión ocuparán un asiento cada uno. El sexto asiento será compartido por el resto de Accionistas que cumplan el requisito, correspondiendo el derecho de voto a dicho asiento de manera rotatoria cada seis (6) meses, siguiendo el orden cronológico de firma del Compromiso de Inversión. Los Accionistas que compartan dicho asiento tendrán, mientras tanto, derecho de voz pero no de voto en las deliberaciones del Comité de Inversiones.

### **9.3. Competencias**

El Comité de Inversiones será el órgano encargado, entre otras funciones, de analizar, evaluar y seleccionar las operaciones de Inversión y analizar las operaciones de Desinversión en activos inmobiliarios por parte de la Sociedad o de sus Sociedades Participadas, prestar el asesoramiento que la Sociedad Gestora requiera en relación con dichas operaciones y valorar otros asuntos relevantes para la Sociedad, sin perjuicio de que la decisión final corresponda en todo caso al consejo de administración de la Sociedad Gestora.

En concreto, serán funciones del Comité de Inversiones:

- (a) Analizar la información facilitada por la Sociedad Gestora en relación con las oportunidades de Inversión que se planteen a la Sociedad y emitir conclusiones y recomendaciones no vinculantes sobre las mismas a la Sociedad Gestora, en el marco de la preparación por ésta de propuestas de Inversión.

- (b) Ser consultado por la Sociedad Gestora en relación con la Política de Inversión de la Sociedad, incluyendo cambios o modificaciones en la misma, así como sobre la inclusión de potenciales sectores de inversión, confirmando si una operación entra o no en los sectores geográficos o de negocio autorizados.
- (c) Analizar y evaluar los términos y condiciones de las operaciones de Inversión y Desinversión en activos inmobiliarios por parte de las Sociedades Participadas, a propuesta de la Sociedad Gestora.
- (d) Analizar y valorar los precios mínimos de venta de los activos inmobiliarios titularidad de las Sociedades Participadas, a propuesta de la Sociedad Gestora, pudiendo consistir en precios mínimos por unidad o en un importe mínimo agregado por cada activo inmobiliario.
- (e) Decidir en caso de conflicto de interés que se ponga de manifiesto y no requiera decisión por la junta general de la Sociedad.
- (f) Decidir, en los casos previstos en el Contrato de Gestión, sobre el cese de la Sociedad Gestora antes del término de duración inicial.
- (g) Ejercer cualesquiera otras funciones que le sean encomendadas en virtud de la documentación contractual de la Sociedad.

En ningún caso el Comité de Inversiones participará en la gestión ordinaria de la Sociedad, sin perjuicio de que sus miembros puedan ostentar el cargo de administrador de la Sociedad o de la Sociedad Gestora.

Cuando la materia sometida a resolución del Comité de Inversiones verse sobre una situación de conflicto de interés de la Sociedad Gestora o de cualquiera de sus accionistas o directivos, los miembros designados por la Sociedad Gestora deberán abstenerse de participar en las deliberaciones y en la votación, adoptándose la resolución por mayoría del resto de los miembros presentes o representados.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo previsto en la LEICC, con carácter previo o posterior al análisis del Comité de Inversiones a las potenciales Inversiones y Desinversiones, éstas serán elevadas al consejo de administración de la Sociedad Gestora —único competente para decidir las Inversiones y Desinversiones de la Sociedad—, quien deberá adoptar la decisión final de conformidad con las mayorías previstas en sus estatutos sociales.

#### **9.4. Periodicidad de las reuniones**

El Comité de Inversiones se reunirá cuando lo solicite uno (1) de sus miembros y, en todo caso, una (1) vez al año, de acuerdo con las normas procedimentales que se establecerán a continuación.

#### **9.5. Convocatoria y celebración de las reuniones**

Las sesiones del Comité de Inversiones serán convocadas por el Presidente o por quien legalmente le sustituya, bien por iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de sus miembros. En este último caso, el Presidente estará obligado a proceder a la convocatoria en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la recepción de la

solicitud, y en un plazo de dos (2) días hábiles cuando se trate de asuntos calificados como urgentes.

La convocatoria se realizará mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Inversiones, especificando el orden del día y los asuntos a tratar, con el fin de que los miembros dispongan de la información necesaria antes de la celebración de la reunión.

Salvo acuerdo expreso y previo de sus miembros, las reuniones del Comité de Inversiones se celebrarán en el domicilio social de la Sociedad. No obstante, serán válidos los acuerdos adoptados en sesiones celebradas por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios técnicos necesarios y se reconozcan recíprocamente, circunstancia que deberá constar expresamente en el acta de la sesión. En tal caso, la sesión se considerará única y celebrada en el domicilio social de la Sociedad.

Podrán asistir a las reuniones del Comité personas que no sean miembros, siempre que cuenten con invitación expresa de cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones, con el límite máximo de dos (2) invitados por cada miembro.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversiones podrá aprobar sus propias normas internas de organización y funcionamiento, que complementarán lo dispuesto en el presente Folleto.

#### **9.6. Adopción de acuerdos y visto bueno previo a las Inversiones y Desinversiones**

Los acuerdos del Comité de Inversiones se adoptarán con el voto favorable de todos menos uno de sus miembros presentes o representados, correspondiendo a cada miembro un voto.

No obstante, las Partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para que los acuerdos se adopten sin la oposición de ninguno de los miembros designados por los Accionistas.

Cualquier modificación sustancial de los términos y condiciones de las Inversiones y Desinversiones previamente analizadas por el Comité de Inversiones deberá ser nuevamente sometida a su consideración, reiniciándose los trámites de convocatoria, celebración y validación previstos en este Folleto.

En todo caso, las decisiones finales sobre Inversiones y Desinversiones serán adoptadas por el consejo de administración de la Sociedad Gestora, único órgano competente para decidir sobre dichas operaciones, de conformidad con las mayorías previstas en sus estatutos sociales.



### **III. POLÍTICA DE INVERSIÓN**

#### **10. Política de Inversión**

##### **10.1. Principios generales**

La Sociedad Gestora, en su condición de entidad delegataria de la gestión de los activos de la Sociedad, será la única entidad facultada para llevar a cabo las actuaciones de identificación y evaluación de las Inversiones que se encuentren dentro de la Política de Inversión de la Sociedad, establecida en los Estatutos Sociales, y de la negociación de los términos y condiciones de las Inversiones.

La Sociedad Gestora será la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos por parte de la Sociedad o de sus Sociedades Participadas, previo visto bueno del Comité de Inversiones, todo ello de conformidad con la Política de Inversión, que se describe seguidamente.

La Política de Inversión de la Sociedad será la prevista en los Estatutos Sociales, la cual es coincidente con la del presente Folleto.

##### **10.2. Objetivo de gestión**

El objetivo primordial de la Sociedad consiste en maximizar la creación de valor para sus Accionistas, mediante la realización de Inversiones en activos inmobiliarios situados en el conjunto del territorio del Reino de España y de la República Portuguesa, todo ello conforme a lo dispuesto en la presente Política de Inversión y en estricto cumplimiento de la normativa aplicable.

##### **10.3. Política de Inversión**

- (a) Sectores empresariales hacia las que se orientarán las Inversiones:

La Sociedad podrá invertir en sociedades que desarrollen su actividad en el sector inmobiliario. En concreto, invertirá en sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios con los siguientes usos edificatorios: (a) Residencial; (b) Industrial y almacenes; (c) Locales comerciales; (d) Terciario (oficinas, aparcamientos, garajes, etc.); y (e) Hotelero.

Las Inversiones se podrán materializar directamente por las Sociedades Participadas mediante la adquisición de los activos inmobiliarios señalados, o en su caso, mediante la adquisición de suelo urbano consolidado (parcelas y solares edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para, en su caso, proceder posteriormente a la construcción de los inmuebles cuyos usos edificatorios han sido anteriormente referidos.

- (b) Ámbito geográfico hacia las que se orientarán las Inversiones:

Las inversiones se realizarán en sociedades cuyos activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios se encuentren localizados en la totalidad del territorio español y portugués.

(c) Tipo de activos en los que se pretende invertir y criterios de su elección:

La Sociedad podrá participar, de forma mayoritaria o minoritaria, en sociedades mercantiles no cotizadas cuyo objeto social consista, directa o indirectamente, en la adquisición, promoción, rehabilitación, explotación o gestión de activos inmobiliarios o de derechos sobre los mismos, con independencia de su naturaleza (residencial, industrial, logística, terciaria, comercial o hotelera).

Asimismo, podrá invertir en sociedades vehículo o instrumentales que sean titulares de suelo urbano consolidado o no consolidado, o de suelo urbanizable delimitado o no delimitado, siempre que su finalidad sea el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a los usos anteriores.

Con carácter excepcional, la Sociedad podrá realizar inversiones directas en otros tipos de activos no financieros, tales como, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, otros activos inmobiliarios o derechos de crédito frente a sociedades del sector empresarial y ámbito geográfico antes mencionados, siempre que ello sea conforme a lo previsto en la LEICC.

La selección de las Sociedades Participadas se basará en criterios económicos, financieros y de viabilidad técnica, atendiendo especialmente a: (a) la calidad y localización de los activos inmobiliarios subyacentes; (b) la solvencia y capacidad gestora de los equipos directivos; (d) la rentabilidad esperada y el perfil de riesgo de cada proyecto; y (e) la coherencia con la política de inversión global de la Sociedad.

(d) Porcentajes generales de participación máximos y mínimos que se pretenden ostentar:

La Inversión se materializará, con carácter general, mediante la toma de participaciones en el capital de las sociedades mercantiles en las que la Sociedad alcance una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de su capital social, que le permita, en todo caso, mantener control de la gestión y del desarrollo de los activos inmobiliarios titularidad de la sociedad participada, aun cuando dicho control no implique necesariamente ostentar la mayoría del capital o de los derechos de voto.

No obstante, la Sociedad podrá invertir igualmente en sociedades en las que su participación sea inferior al cincuenta por ciento (50%), siempre que dichas inversiones resulten coherentes con la política de inversión global de la Sociedad, respondan a criterios de diversificación, coinversión o alineación estratégica con otros socios o inversores, y permitan mantener una presencia activa y determinante en los órganos de gestión y decisión de la Sociedad Participada, de modo que la Sociedad pueda ejercer una influencia significativa o una supervisión efectiva sobre su gestión.

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de procurar financiación a las Sociedades Participadas mediante la concesión de préstamos participativos o subordinados, o de cualquier otra modalidad de financiación siempre que ello sea conforme a lo previsto en la LEICC, y su normativa de desarrollo.

- (e) Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las Inversiones:

El objetivo general de Desinversión o período de maduración de las Inversiones se fija en el plazo medio de cuatro (4) años desde la realización de la Inversión, sin descartar que (i) se pueda producir la Desinversión en un plazo inferior si llegase una oferta atractiva que generase beneficios o, (ii) que la Desinversión se produzca en un plazo superior si llegado dicho momento no aparecen ofertas lo suficientemente atractivas.

- (f) Tipos de financiación que se concederán a las Sociedades Participadas:

Las Sociedades Participadas por la Sociedad que sean titulares de los activos inmobiliarios o derechos sobre los mismos podrán recurrir al endeudamiento financiero para acometer la adquisición del inmueble, las obras de reforma, rehabilitación o construcción o cualquier otra actuación necesaria para el desarrollo del objeto social de las Sociedades Participadas.

- (g) Prestaciones accesorias de la Sociedad Gestora a las Sociedades Participadas:

La Sociedad Gestora en la que se haya delegado la gestión de los activos de la Sociedad conforme a lo previsto en la LEICC podrá prestar a las Sociedades Participadas, con carácter accesorio, servicios de asesoramiento en gestión empresarial y de proyectos.

- (h) Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Sociedades Participadas:

Con carácter general, la intervención en las Sociedades Participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de las mismas, a través de directivos de la Sociedad Gestora y/o de miembros del órgano de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las Inversiones.

- (i) Restricciones respecto de las Inversiones a realizar:

No existen restricciones respecto de las Inversiones a realizar más allá de las contempladas en la LEICC y demás disposiciones que la desarrollen o la puedan desarrollar.

- (j) Estrategia de inversión que se pretende implementar:

La estrategia de inversión que se pretende implementar consiste en: (i) la adquisición de activos inmobiliarios, preferiblemente con una carencia en su mantenimiento y/o deficiente gestión de las rentas de los mismos, con posibilidad de modificación o cambios de uso, o con potenciales reconversiones o mejoras que permitan generar valor; (ii) la puesta en valor de los activos inmobiliarios mediante su rehabilitación, reforma o construcción; y, (iii) la Desinversión en los activos inmobiliarios.

- (k) Política de apalancamiento y restricciones al mismo:

La inversión en las Sociedades Participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose con carácter general el endeudamiento de la Sociedad para la realización de inversiones.

No obstante, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por los Accionistas de sus obligaciones de aportación de fondos propios o para acometer determinadas Inversiones que requieran financiación transitoria, siempre y cuando el vencimiento de dicha financiación no sea superior a doce (12) meses.

- (l) Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir:

En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la inversión en activos financieros y no financieros, en particular, entre otros, el riesgo regulatorio, el riesgo de iliquidez de la inversión, el riesgo de mercado, el riesgo operativo, el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles y el riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas.

#### **10.4. Período de Inversión**

La Sociedad Gestora destinará el Importe Total Comprometido de la Sociedad a la realización de Inversiones propias de su objeto social hasta que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (a) El transcurso de tres (3) años desde la Fecha de Cierre Inicial. No obstante, dicho período podrá ser prorrogado, en su caso, por un máximo de dos (2) períodos adicionales de un (1) año cada uno, a decisión de la Sociedad Gestora, quien deberá notificar dicha prórroga a los Accionistas con una antelación mínima de un (1) mes respecto de la finalización del Período de Inversión; o,
- (b) La fecha en que los Compromisos de Inversión hayan quedado reducidos a cero; o,
- (c) Un plazo inferior a tres (3) años desde la Fecha de Cierre Inicial, por decisión de la Sociedad Gestora, siempre que con carácter previo se haya comprometido al menos el noventa por ciento (90 %) del Importe Total Comprometido.

Finalizado el Período de Inversión, la Sociedad Gestora únicamente podrá requerir el desembolso de Compromisos de Inversión en los siguientes supuestos:

- (a) Para atender cualquier obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad, incluyendo, entre otras, las comisiones que correspondan a la Sociedad Gestora; o,
- (b) Para la realización de Inversiones Complementarias; o,
- (c) Para efectuar Inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos suscritos con anterioridad a la finalización del Período de Inversión.

## **10.5. Coinversión**

La Sociedad podrá efectuar inversiones conjuntamente con otras entidades coinversoras mediante la suscripción de acuerdos de coinversión y colaboración en virtud de los cuales se podrán regular, entre otros, aquellos aspectos relacionados con la adopción de decisiones por la Sociedad y las entidades coinversoras conjuntamente, que fueran necesarios con el objeto de lograr la plena eficacia del mismo.

## **10.6. Objetivos de rentabilidad y rentabilidad histórica**

En el escenario más favorable y bajo la concurrencia de todos los condicionantes óptimos para la Inversión, la Sociedad establece como objetivo la obtención de una Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) anual del trece por ciento (13,00%), procurando en todo momento la máxima cobertura frente a los principales riesgos inherentes al negocio.

Asimismo, se persigue que el Período de Inversión no exceda de tres (3) años contados desde la Fecha de Cierre Inicial, con el fin de que los Accionistas comiencen a percibir retornos sobre su inversión en el menor plazo posible.

Dada la reciente constitución de la Sociedad, a la fecha de emisión del presente Folleto no se dispone de información relativa a rentabilidades históricas.

## **10.7. Procedimiento de modificación de la Política de Inversión**

Para la modificación de la presente Política de Inversión, la entidad en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos elaborará una memoria explicativa de los cambios ocurridos en la economía o en el mercado que aconsejen un cambio de Política de Inversión, identificando los principales factores de cambio y posibles alternativas.

Una vez realizada dicha memoria la presentará al órgano de administración de la Sociedad para su estudio y, a su vez, el órgano de administración convocará una junta general de Accionistas, quedando a plena discreción de este órgano la modificación de la Política de Inversión con las mayorías establecidas en estos Estatutos Sociales. No obstante, para que la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad produzca efectos, se requerirá el acuerdo favorable de la junta general de la entidad en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos.

# **IV. SOCIEDAD GESTORA**

## **11. Sociedad Gestora y Comisiones**

### **11.1. Sociedad Gestora**

Sin perjuicio de las competencias atribuidas al órgano de administración y al Comité de Inversiones conforme a la normativa aplicable, la administración y gestión de los activos de la Sociedad corresponde a una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado (SGEIC), que ostenta, de acuerdo con la legislación vigente, las más amplias facultades de dominio, representación y administración sobre el patrimonio de la Sociedad, sin que ello implique la titularidad del mismo. La Sociedad Gestora deberá actuar en todo momento en interés de los Accionistas en las inversiones que

gestione, siendo responsable frente a ellos por cualquier perjuicio derivado del incumplimiento de sus obligaciones legales o contractuales.

La entidad mercantil **ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A.**, provista de N.I.F. número A-16.702.938, ostenta la condición de Sociedad Gestora y ejerce la función de gestión de la Sociedad. Fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de A Coruña, Don Raúl Muñoz Maestre, el 14 de julio de 2021, bajo el número 6.746 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al Tomo 3.757, Folio 160, Hoja C-61.006, Inscripción 1ª, con domicilio en 15004 de A Coruña, Calle Compostela, número 8, 3º Centro-C. Asimismo, figura inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la CNMV desde el 25 de marzo de 2022, con número de registro oficial 187.

La Sociedad Gestora no forma parte de ningún grupo económico conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, salvo con su socio único, la sociedad NAO CAPITAL MANAGEMENT, S.L.U., provista con N.I.F. B-94.202.041.

La Sociedad Gestora dispone de medios humanos y técnicos suficientes y adecuados a sus características y volumen de actividad, acreditando contar con todas las áreas necesarias dentro de su estructura organizativa para desempeñar sus funciones con diligencia y eficacia, en el marco legal aplicable a las SGEIC. Para cubrir los riesgos derivados de su responsabilidad profesional, la Sociedad Gestora mantiene suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional adecuado a la naturaleza y alcance de los riesgos inherentes a su actividad.

Asimismo, podrá delegar determinados servicios (jurídicos, fiscales, contables, laborales) en terceros proveedores que cuenten con los recursos y medios apropiados, sin perjuicio de establecer mecanismos de control que garanticen el cumplimiento normativo y la adecuada supervisión de la actividad delegada. Sus estados financieros se someterán a auditoría externa conforme a la normativa vigente, poniendo el informe correspondiente a disposición de la CNMV.

La Sociedad Gestora está administrada por un consejo de administración cuyos miembros y directivos acreditan reconocida honorabilidad empresarial y profesional, así como conocimientos y experiencia adecuados en materias financieras y de gestión empresarial. La composición del consejo de administración puede consultarse en los registros oficiales de la CNMV.

## **11.2. Cobertura de riesgos derivados de la responsabilidad profesional**

En cumplimiento de lo dispuesto en la letra a) del apartado 3 del artículo 48 de la LEICC, la Sociedad Gestora cuenta con recursos propios adecuados y suficientes para cubrir los riesgos que pudieran derivarse de su responsabilidad profesional en relación con las actividades que le son propias.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá optar por la contratación de un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra las posibles contingencias derivadas de negligencia profesional, conforme a lo previsto en la citada disposición legal.

### 11.3. Comisiones y gastos

De conformidad con lo dispuesto en la letra i) del apartado primero del artículo 68 de la LEICC, se detallan a continuación todas las comisiones, cargas y gastos que asumirán, directa o indirectamente, los Accionistas.

#### 11.3.1. Comisión de Estructuración

Como contraprestación por los servicios prestados en el marco de la gestión de la estructuración de la Sociedad, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad en el plazo de quince (15) días naturales a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, la siguiente Comisión de Estructuración que se calculará para cada una de las clases de Acciones definidas en este Folleto, aplicando un porcentaje sobre una base de cálculo, todo ello según consta a continuación:

- (a) Clase A1: Una comisión de estructuración del **uno por ciento (1,00%)** calculada sobre la base de los Compromisos de Inversión suscritos por cada uno de los Accionistas de dicha clase de Acciones, estén o no desembolsados.
- (b) Clase A2: Una comisión de estructuración del **uno coma cinco por ciento (1,50%)** calculada sobre la base de los Compromisos de Inversión suscritos por cada uno de los Accionistas de dicha clase de Acciones, estén o no desembolsados.
- (c) Clase A3: Una comisión de estructuración del **dos por ciento (2,00%)** calculada sobre la base de los Compromisos de Inversión suscritos por cada uno de los Accionistas de dicha clase de Acciones, estén o no desembolsados.

La Comisión de Estructuración percibida por la Sociedad Gestora de la Sociedad será utilizada, entre otros, para el pago de los honorarios de los abogados relacionados con la estructuración de la Sociedad.

A efectos aclaratorios se deja constancia que el devengo de la Comisión de Estructuración se genera el día de la Fecha de Cierre Inicial, si bien, será exigible en el plazo de quince (15) días naturales señalado.

En el supuesto que la Sociedad realice futuras ampliaciones de capital para dar entrada a los Accionistas Posteriores, única y exclusivamente hasta el Importe Máximo Comprometido, entonces la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad la Comisión de Estructuración prevista en este apartado, en los mismos términos, pero en dicho supuesto, además, sobre la base de los Compromisos de Inversión suscritos por los Accionistas Posteriores, estén o no desembolsados.

#### 11.3.2. Comisión de Gestión Fija

Desde la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, una Comisión de Gestión Fija que se calculará aplicando un porcentaje sobre una base de cálculo, todo ello de conformidad con lo siguiente:

- (a) Durante los seis (6) primeros años contados desde la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una Comisión de Gestión Fija anual

equivalente al **dos por ciento (2,00 %)**, calculada sobre la base de los Compromisos de Inversión suscritos por cada Accionista, con independencia de que dichos compromisos hayan sido o no desembolsados.

En relación con el período previo a la Fecha de Cierre Final, se tomará como base para el cálculo de la Comisión de Gestión Fija el Importe Total Comprometido por los Accionistas con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial, como si hubiera sido suscrito en dicha fecha, procediéndose, en su caso, a la regularización correspondiente.

- (b) Transcurrido el plazo anterior y hasta la finalización del Contrato de Gestión, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual equivalente al **dos por ciento (2,00 %)**, calculada sobre la base de: (i) el Importe Total Desembolsado (sin minoración por Desinversiones, Distribuciones o reducciones de capital), menos (ii) el precio de adquisición de cualquier participación en el capital social o financiación otorgada a Sociedades Participadas que hubiera sido objeto de Desinversión.

El cálculo se efectuará el primer día hábil de cada trimestre. En ambos supuestos, la Comisión de Gestión Fija se devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados dentro de los cinco (5) primeros días naturales del trimestre en curso. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, 1 de abril, 1 de julio y 1 de octubre de cada año, salvo el primero, que se iniciará en la Fecha de Cierre Inicial.

Esta comisión, salvo por lo expresamente señalado en la letra b) anterior, no se verá minorada por las Desinversiones, Distribuciones a los Accionistas ni reducciones de capital que pudieran producirse durante la vida de la Sociedad, manteniéndose estable conforme a lo indicado.

#### 11.3.3. Comisión de Gestión a Éxito

La Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir una Comisión de Gestión de Éxito equivalente al diez por ciento (10 %) de la Plusvalía Bruta Total Generada por la Sociedad. No obstante, el devengo y la prelación en el cobro de las Distribuciones se efectuará conforme al siguiente orden:

- (a) Primer tramo: Los Accionistas recibirán Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente a las aportaciones realizadas a la Sociedad en concepto de capital social, aportaciones de socios y/o prima de emisión.
- (b) Segundo tramo: Los Accionistas recibirán Distribuciones adicionales hasta alcanzar un importe máximo equivalente al Rendimiento Mínimo (la **“Condición de Devengo”**).
- (c) Tercer tramo: Una vez cumplida la Condición de Devengo, la Sociedad Gestora percibirá Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente al resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$\text{Importe del segundo tramo} \times 11,11\% \div (1 - IS\%)$
---

La fórmula aplicada en el tercer tramo tiene por objeto determinar el importe máximo que la Sociedad Gestora podrá percibir en concepto de Comisión de



Gestión de Éxito en este tramo, una vez cumplida la Condición de Devengo. El cálculo se ajusta a criterios de proporcionalidad y equidad, considerando:

- Base de cálculo: El importe total del segundo tramo (Rendimiento Mínimo alcanzado por los Accionistas).
- Porcentaje aplicable: Diez por ciento (10 %) sobre la Plusvalía Bruta Total Generada, ajustado mediante la división por noventa por ciento (90 %) para reflejar la proporción entre los tramos.
- Corrección fiscal: Se incorpora el factor  $(1 - IS\%)$  para neutralizar el efecto del tipo efectivo del Impuesto sobre Sociedades, garantizando que la comisión se calcule sobre una base neta. Donde  $IS\%$  representa el tipo efectivo del Impuesto sobre Sociedades aplicable.

Esta fórmula se corresponde con el resultado de dividir el importe total del segundo tramo por noventa por ciento (90 %), multiplicarlo por diez por ciento (10 %) y, posteriormente, dividirlo por el cociente resultante de restar a uno el porcentaje correspondiente al citado impuesto.

El pago de este importe se realizará con cargo a la totalidad del importe de la Distribución que exceda del importe necesario para que los Accionistas alcancen el Rendimiento Mínimo y, en caso de no ser dicho importe suficiente, en la fecha de la/s siguiente/s Distribuciones posteriores a la fecha del cumplimiento de la Condición de Devengo, con cargo a importes distribuibles de los Accionistas, que no se distribuirán a estos y se aplicarán íntegramente al pago de la Comisión de Gestión de Éxito hasta alcanzar el importe mencionado en este párrafo.

- (d) Restantes repartos: Una vez la Sociedad Gestora haya percibido el importe máximo previsto al tercer tramo, tendrá derecho a recibir el diez por ciento (10 %) de todas las Distribuciones adicionales que se efectúen. En consecuencia, cualquier reparto posterior de fondos se realizará conforme a la siguiente proporción: (i) Diez por ciento (10 %) a favor de la Sociedad Gestora; y, (ii) Noventa por ciento (90 %) a favor de los Accionistas de la Sociedad.

Se incorpora como **ANEXO 2** al presente Folleto un ejemplo de cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito, elaborado sobre la base de determinadas hipótesis fácticas y con carácter meramente ilustrativo.

El pago de dicha Comisión se efectuará de forma proporcional y simultánea a las Distribuciones realizadas a los Accionistas de la Sociedad.

#### 11.3.4. Comisión de suscripción o comercialización

Como contraprestación a los servicios de comercialización de las Acciones de la Sociedad, la Sociedad Gestora tendrá derecho percibir directamente de los Inversores, en el plazo de quince (15) días naturales a contar desde la entrada de los Accionistas en la Sociedad, una comisión de suscripción o comercialización que se determinará en función del Compromiso de Inversión suscrito por cada Accionista, según el siguiente detalle:

- (a) Respecto de aquellos Accionistas cuyo Compromiso de Inversión en la Sociedad sea inferior a quinientos mil euros (500.000 €), una Comisión de Comercialización máxima del uno coma cincuenta por ciento (1,50%) calculado sobre el importe del Compromiso de Inversión suscrito por cada Accionista.
- (b) Respecto de aquellos Accionistas cuyo Compromiso de Inversión en la Sociedad sea igual o superior a quinientos mil euros (500.000 €) e inferior a un millón de euros (1.000.000 €), una Comisión de Comercialización máxima del uno por ciento (1,00%) calculado sobre el importe del Compromiso de Inversión suscrito por cada Accionista.
- (c) Respecto de aquellos Accionistas cuyo Compromiso de Inversión en la Sociedad sea igual o superior a un millón de euros (1.000.000 €), una Comisión de Comercialización máxima del cero coma cincuenta por ciento (0,50%) calculado sobre el importe del Compromiso de Inversión suscrito por cada Accionista.

No obstante, la Sociedad Gestora podrá, a su exclusiva discreción, aplicar o no aplicar dicha comisión, en todo o en parte.

#### 11.3.5. Tributación indirecta de los servicios de gestión

Todos los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora a la Sociedad estarán exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme a lo dispuesto en la letra n) del apartado 18º del artículo 20.Uno de la LIVA. En consecuencia, la Sociedad Gestora emitirá sus facturas sin repercusión del citado impuesto, haciendo constar expresamente dicha exención en cada factura.

Todo lo anterior se entiende en virtud de lo establecido en la legislación vigente en materia fiscal y tributaria. En caso de que dicha normativa sea modificada en el futuro, la tributación aplicable a estos servicios se adaptará a la legislación que resulte aplicable en cada momento.

#### 11.3.6. Otras remuneraciones

La Sociedad Gestora no podrá percibir de la Sociedad o, en su caso, de sus Sociedades Participadas otras comisiones y gastos que los establecidos en el presente Folleto.

No obstante, la Sociedad Gestora podría percibir otras remuneraciones que en su caso se pactasen de común acuerdo entre la Sociedad Gestora y la Sociedad, en concepto de precio por la prestación de servicios profesionales no recogidos en el Contrato de Gestión y en el presente Folleto, previo visto bueno mediante Acuerdo Ordinario de la junta general de la Sociedad.

#### 11.3.7. Otros gastos de la Sociedad

La Sociedad asumirá los siguientes gastos:

- (a) Los gastos derivados de su constitución y de las ampliaciones de capital social, incluyendo, entre otros, gastos notariales, registrales, tasas de la CNMV y publicaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con excepción de los honorarios de los abogados contratados por la Sociedad Gestora en el marco

de la constitución y la primera ampliación de capital, que serán asumidos por la Sociedad Gestora.

- (b) Todos los gastos, directos e indirectos, relacionados con la organización y administración de la Sociedad, en particular, los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por los miembros del órgano de administración con ocasión de la celebración de sus reuniones.
- (c) La parte proporcional de la prima de la póliza del seguro de responsabilidad civil profesional contratado por la Sociedad Gestora, referida en el apartado 11.2 del presente Folleto, correspondiente a la cobertura de riesgos derivados de la gestión y representación de la Sociedad.
- (d) Todos aquellos gastos que, durante la vigencia de la relación entre la Sociedad Gestora y la Sociedad, respondan al cumplimiento de las obligaciones legales aplicables a la Sociedad, incluyendo, entre otros: impuestos aplicables, gastos de auditoría, comisiones bancarias, asesoramiento legal, gastos derivados de las reuniones de la junta general de Accionistas, asesoría tributaria, gestoría contable, gastos administrativos para el cumplimiento de obligaciones normativas y fiscales, diseño y mantenimiento de la página web, servicios de valoración, así como cualquier otro expresamente previsto en este Folleto como coste de la Sociedad.
- (e) Todos los gastos asociados a las operaciones de Inversión y Desinversión en Sociedades Participadas, incluyendo los honorarios de asesores externos en la preparación y ejecución de dichas operaciones, incluso aquellos derivados del análisis de adquisiciones que finalmente no se materialicen en una Inversión.

## **12. Entidad comercializadora**

La comercialización de las Acciones de la Sociedad se llevará a cabo directamente por la Sociedad Gestora, sin intervención de terceros, conforme a lo previsto en la normativa aplicable y en el presente Folleto.

No obstante, la Sociedad Gestora podrá, si lo considera conveniente, delegar la comercialización de las Acciones de la Sociedad en una entidad debidamente habilitada, con el fin de que esta última presente a sus clientes y/o potenciales clientes la oportunidad de inversión en la Sociedad.

## **13. Conflictos de interés**

En el supuesto de que la Sociedad Gestora, directa o indirectamente, incurra en cualquier conflicto de interés en la gestión de la Sociedad, deberá comunicarlo de forma inmediata al Comité de Inversiones de la Sociedad mediante notificación escrita. La realización de la transacción afectada únicamente podrá llevarse a cabo previa obtención de la autorización expresa del Comité de Inversiones y, en su caso, de la autorización preceptiva de la CNMV, cuando así lo exija la normativa aplicable.

Asimismo, la Sociedad Gestora garantizará el estricto cumplimiento, por parte de todos sus accionistas y directivos, del Reglamento Interno de Conducta, así como de los procedimientos y medidas de gestión de conflictos de interés que resulten

necesarios para asegurar la transparencia y la protección del interés social en la administración de los activos de la Sociedad.

Por último, la Sociedad Gestora y cualquier persona física o jurídica vinculada a la misma no podrán, salvo autorización expresa del Comité de Inversiones o, cuando así lo requiera la normativa vigente, de la junta general de Accionistas de la Sociedad o de la CNMV, y siempre que la operación se realice en condiciones de mercado, vender o adquirir activos o valores a la Sociedad y/o de las Sociedades Participadas.

## **V. INFORMACIÓN AL ACCIONISTA**

### **14. Información de carácter general**

En cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en la LEICC, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de los Accionistas, mientras mantengan tal condición, el presente Folleto, sus actualizaciones y el Informe Anual relativo a la Sociedad, conforme a las siguientes especificaciones:

- (a) El Folleto deberá ser editado con carácter previo a su inscripción en el registro administrativo de la CNMV.
- (b) El Informe Anual estará disponible en el domicilio social de la Sociedad y de la Sociedad Gestora dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre del ejercicio. Dicho informe incluirá: las cuentas anuales, el informe de gestión, el informe de auditoría, y cualquier cambio material en la información proporcionada a los Accionistas durante el ejercicio.

Adicionalmente, los Accionistas tendrán derecho a solicitar y obtener información completa, veraz, precisa y actualizada sobre la Sociedad, el valor de las Acciones y sus respectivas posiciones.

El Folleto, debidamente actualizado, podrá consultarse en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en los registros oficiales de la CNMV. Los Informes Anuales estarán disponibles en el domicilio social de la Sociedad Gestora, salvo que su publicación en la CNMV sea obligatoria.

### **15. Información adicional**

La Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Accionista, en el domicilio social de la misma, copia de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad, así como la siguiente información, que además será difundida entre los Accionistas por los medios habituales de comunicación establecidos por la Sociedad:

- (a) Dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las cuentas anuales no auditadas de la Sociedad.
- (b) Dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad.
- (c) Dentro de los dos (2) meses siguientes a la finalización de cada trimestre (salvo el cuarto trimestre, en cuyo caso el informe que se indica a continuación será

remitido dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización del ejercicio), la Sociedad Gestora remitirá a los Accionistas un informe que incluirá: (i) Una descripción de las Inversiones y Desinversiones efectuadas por la Sociedad durante dicho período; y, (ii) Una descripción de las Inversiones y demás activos de la Sociedad, junto con un breve informe sobre la evolución de los mismos.

## **VI. FISCALIDAD**

### **16. Consideraciones generales**

El contenido de la presente sección constituye un resumen de los aspectos principales del régimen fiscal aplicable a las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, definidas en el artículo 4 de la LEICC, así como a sus Accionistas, y tiene por finalidad ofrecer una visión general y meramente introductoria de dicho régimen.

La tributación de los rendimientos obtenidos por los Accionistas dependerá, en todo caso, de la legislación fiscal aplicable a su concreta situación personal, pudiendo variar significativamente en función de su residencia fiscal, naturaleza jurídica y circunstancias particulares.

Cada potencial inversor deberá recabar asesoramiento profesional específico e individualizado antes de adoptar cualquier decisión de inversión, sin que esta pueda basarse exclusivamente en el contenido del presente resumen. La información recogida a continuación se fundamenta en la normativa fiscal vigente en la fecha de elaboración del presente Folleto y no incorpora referencia alguna a posibles modificaciones legislativas que pudieran producirse con posterioridad y que, en su caso, podrían alterar sustancialmente el régimen aquí descrito.

### **17. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad**

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, y sin perjuicio del tratamiento fiscal que corresponda en situaciones particulares, se indica lo siguiente.

#### **17.1. Impuesto sobre Sociedades**

La Sociedad estará sometida a la normativa del territorio común y tributará conforme al régimen general previsto en la LIS, o en las disposiciones que la sustituyan, modifiquen o complementen.

En particular, y de acuerdo con lo establecido en dicha normativa, la Sociedad se beneficiará del siguiente régimen fiscal.

##### **17.1.1. Dividendos y participaciones en beneficios procedentes de Sociedades Participadas**

La Sociedad podrá aplicar la exención parcial del noventa y cinco por ciento (95 %) prevista en el artículo 21 de la LIS a los dividendos y participaciones en beneficios procedentes de las entidades que promueva o fomente, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- (a) Participación mínima: Que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del cinco por ciento (5 %).

La participación deberá mantenerse de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, mantenerse posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo. Para el cómputo se considerará el período en que la participación haya sido poseída por otras entidades del mismo grupo, conforme al artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de su residencia y de la obligación de formular cuentas consolidadas.

- (b) Entidades no residentes: En el caso de participaciones en entidades no residentes en territorio español, la entidad participada deberá haber estado sujeta y no exenta a un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga al Impuesto sobre Sociedades, a un tipo nominal mínimo del diez por ciento (10 %) en el ejercicio en que se obtuvieron los beneficios que se reparten, con independencia de la aplicación de exenciones, bonificaciones o deducciones.

Este requisito se entenderá cumplido cuando la entidad participada sea residente en un país con convenio para evitar la doble imposición con España que incluya cláusula de intercambio de información.

No se considerará cumplido si la entidad participada reside en un país o territorio calificado como paraíso fiscal, salvo que resida en un Estado miembro de la Unión Europea y se acrediten motivos económicos válidos y actividad económica real.

Cuando la entidad participada no residente obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o fondos propios de otras entidades, la exención solo será aplicable si el requisito previsto en esta letra se cumple al menos en la entidad indirectamente participada.

En el supuesto de que la entidad participada —residente o no residente en territorio español— obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de dos o más entidades, y solo respecto de alguna o algunas de ellas se cumplan los requisitos previstos en las letras a) o a) y b) anteriores, la exención se aplicará exclusivamente a la parte de los dividendos o participaciones en beneficios que corresponda a las entidades en las que concurran dichos requisitos.

En ningún caso se aplicará la exención respecto de dividendos o participaciones en beneficios cuya distribución genere un gasto fiscalmente deducible en la entidad pagadora.

#### 17.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de valores (plusvalías)

El artículo 21 de la LIS prevé la aplicación de la exención parcial del noventa y cinco por ciento (95 %) a la renta positiva generada por la transmisión de la participación en una entidad, siempre que se cumplan los requisitos indicados para la exención de dividendos y participaciones en beneficios.

No se aplicará dicha exención a la parte de las rentas derivadas de la participación en entidades que tengan la consideración de patrimoniales, en los términos del artículo 5.2 de la LIS, que no se corresponda con incrementos de beneficios no distribuidos generados durante el tiempo de tenencia.

Este régimen se aplicará igualmente a rentas obtenidas en supuestos de liquidación, separación del socio, fusión, escisión, reducción de capital, aportación no dineraria o cesión global de activo y pasivo.

Las rentas negativas derivadas de la transmisión no se integrarán en la base imponible cuando concurren las siguientes circunstancias:

- (a) Que se cumplan los requisitos para la exención de dividendos y participaciones en beneficios (el requisito de porcentaje se entenderá cumplido si se alcanzó en algún momento durante el año anterior a la transmisión).
- (b) Que, en caso de entidades no residentes, no se cumpla el requisito del tipo nominal mínimo del 10% previsto en la letra b) del apartado anterior.

Cuando los requisitos se cumplan parcialmente, la aplicación de lo dispuesto en este apartado será proporcional.

En el caso de obtenerse una renta negativa como consecuencia de la transmisión de la participación en entidades que sean objeto de integración en la base imponible por no producirse ninguna de las circunstancias previstas en las letras a) y b) anteriores, tendrán las especialidades que se indican a continuación:

- (a) Si la participación fue transmitida previamente por otra entidad del mismo grupo (artículo 42 del Código de Comercio), la renta negativa se minorará en el importe de la renta positiva generada en la transmisión anterior a la que se aplicó un régimen de exención o deducción para eliminar la doble imposición.
- (b) Se minorará, en su caso, en el importe de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos de la entidad participada a partir del periodo impositivo que se haya iniciado en el año 2009 que no hayan reducido el valor de adquisición y hayan gozado de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS.

## **17.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, la Sociedad disfrutará de una exención en la modalidad de Operaciones Societarias respecto del impuesto devengado como consecuencia de las operaciones de constitución y ampliación de capital, de acuerdo con lo previsto en el número 11, letra B) del artículo 45.I de la LITP-AJD.

## **17.3. Impuesto sobre el Valor Añadido**

De conformidad con lo dispuesto en la letra n) del número 18 del artículo 20.Uno de la LIVA, los servicios de gestión de la Sociedad prestados por la Sociedad Gestora estarán exentos del citado impuesto.

## **18. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas**

Sin perjuicio de lo dispuesto en los regímenes y normas fiscales específicos aplicables individualmente a cada Accionista, el régimen fiscal aplicable a las rentas percibidas de la Sociedad por los mismos será, con carácter general, el siguiente.

### **18.1. Personas físicas residentes fiscales en España**

A los Accionistas que tengan la consideración de personas físicas residentes fiscales en España no les resultará de aplicación ninguna especialidad derivada de su inversión en la Sociedad. En consecuencia, tributarán por las rentas obtenidas de dicha inversión conforme al régimen general del IRPF, previsto en la LIRPF, así como en sus disposiciones de desarrollo y en aquellas normas que, en su caso, la sustituyan, modifiquen o complementen.

A la fecha de emisión del presente Folleto, el régimen tributario aplicable es, con carácter general, el siguiente.

#### **18.1.1. Dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad**

Los rendimientos obtenidos por los Accionistas en concepto de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario derivados de la participación en los fondos propios de entidades. Dichos rendimientos se integrarán en la base imponible del ahorro y estarán sujetos a los tipos de gravamen vigentes en cada momento.

A la fecha de emisión de este Folleto la escala de gravamen vigente es la siguiente:

<b>Base liquidable del ahorro</b>	<b>Tipo de gravamen</b>
Hasta 6.000 €	19%
De 6.000,01 € a 50.000 €	21%
De 50.000,01 € a 200.000 €	23%
De 200.000,01 € a 300.000 €	27%
300.000,01 € en adelante	30%

#### **18.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones de la Sociedad**

Las rentas obtenidas por los Accionistas como consecuencia de la transmisión de las Acciones de la Sociedad tendrán la calificación de ganancias o pérdidas patrimoniales. Estas rentas se integrarán igualmente en la base imponible del ahorro y estarán sometidas a la misma escala de gravamen indicada en el apartado anterior.

### **18.2. Accionistas personas jurídicas con residencia fiscal en España**

Los Accionistas tributarán por las rentas derivadas de su condición de Accionistas conforme a lo dispuesto en la LIS, o en las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen.

Con carácter general, los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad, así como las rentas positivas puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión o reembolso de las acciones de la Sociedad, podrán beneficiarse de la exención parcial del noventa y cinco por ciento (95 %) prevista en el artículo 21 de la



LIS, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en dicho precepto, resumidos en el apartado 17.1.1 anterior.

### **18.3. Accionistas no residentes con establecimientos permanentes en España**

Los Accionistas no residentes que operen en España a través de un establecimiento permanente tributarán por las rentas derivadas de su condición de Accionistas de conformidad con lo dispuesto en la LIS, o en las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen.

A estos efectos, resultará de plena aplicación el mismo régimen fiscal descrito en el apartado 18.2 anterior para los Accionistas personas jurídicas residentes fiscales en España, incluyendo, en su caso, la posibilidad de aplicar la exención parcial del noventa y cinco por ciento (95 %) prevista en el artículo 21 de la LIS, siempre que concurran los requisitos exigidos en dicho precepto.

## **VII. RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN**

### **19. Riesgos asociados a la inversión en la Sociedad**

Los Accionistas de la Sociedad deberán tomar en consideración los factores de riesgo que se señalan a continuación:

#### **(a) Riesgos de mercado y geográficos:**

La actividad de la Sociedad se desarrolla principalmente en el mercado inmobiliario español y portugués. La Sociedad Gestora cuenta con un equipo de profesionales y colaboradores externos con experiencia acreditada en el sector y en la gestión de los riesgos inherentes. El análisis del mercado inmobiliario se realiza de forma continua, apoyado en el conocimiento operativo diario y en la presencia activa de la Sociedad, la Sociedad Gestora y sus colaboradores en dichos mercados. Asimismo, se analizan de manera sistemática propuestas de adquisición de inmuebles, lo que permite disponer de información actualizada y relevante sobre la evolución del mercado inmobiliario en ambos territorios. Adicionalmente, en cada adquisición se contratan asesores especializados que aportan referencias objetivas sobre los precios de mercado.

Las decisiones empresariales y la valoración de la cartera inmobiliaria se fundamentan en estimaciones elaboradas por profesionales expertos, basadas en proyecciones futuras de rentas y rentabilidades. No obstante, la inversión en inmuebles está sujeta a la volatilidad de los mercados en los que se opera, así como a factores específicos de cada activo. La Sociedad, o en su caso las entidades financiadoras, pueden contratar tasaciones en el momento de la adquisición, si bien dichas valoraciones pueden verse afectadas por cambios en las condiciones macroeconómicas, en la coyuntura del mercado inmobiliario o en la evolución de los tipos de interés.

#### **(b) Riesgo de liquidez:**

La Sociedad Gestora llevará a cabo una monitorización constante de las necesidades de tesorería de la Sociedad, mediante la elaboración de estimaciones

periódicas de los flujos de caja. Con base en dichas estimaciones, la Sociedad Gestora efectuará las solicitudes de desembolso a los Accionistas, lo que permite anticipar las necesidades financieras y reducir el riesgo de falta de liquidez. En consecuencia, se considera que el riesgo de liquidez no es uno de los más significativos.

(c) Riesgo de tipo de interés:

Como la Sociedad no invertirá en activos financieros remunerados, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo que tienen contratados las Sociedades Participadas por la Sociedad, fruto del apalancamiento de las adquisiciones de los inmuebles, o las obras a realizar en los mismos.

Los recursos ajenos que se contratan por dichas Sociedades Participadas son emitidos a tipos fijos o tipos variables y, por lo tanto, en el supuesto de los tipos de interés variables, exponen a dichas sociedades (y, de forma indirecta, a la Sociedad) a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. El tipo de interés que habitualmente se contrata en los préstamos hipotecarios es un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. En ocasiones dicho riesgo (fruto de la fluctuación en los tipos de interés) podrá ser parcialmente mitigado mediante la contratación por parte de las Sociedades Participadas de productos de cobertura de tipos de interés o directamente mediante la contratación de préstamos hipotecarios a tipos fijos.

(d) Riesgo de crédito:

La Sociedad contará con Compromisos de Inversión asumidos por sus Accionistas, quienes se obligan contractualmente a desembolsar la totalidad de los importes comprometidos cuando así lo requiera el órgano de administración de la Sociedad y/o la Sociedad Gestora. Con el fin de mitigar el riesgo derivado de un eventual incumplimiento por parte de los Accionistas de sus compromisos de desembolso, la Sociedad ha establecido mecanismos contractuales de penalización que se aplicarán en caso de incumplimiento.

Más allá del riesgo de crédito limitado de desembolso de los Accionistas, la Sociedad no presenta concentraciones significativas de riesgo de crédito. A través de la Sociedad Gestora, dispone de un equipo especializado en gestión de riesgos, análisis crediticio y gestión de activos, que aplica procedimientos internos orientados a mitigar dicho riesgo, entre los que se incluyen: (i) Control de niveles de ocupación: Se realiza un seguimiento periódico del grado de ocupación de los inmuebles adquiridos por las Sociedades Participadas, con el fin de anticipar posibles contingencias; y, (ii) Control de la morosidad: Se supervisa el cumplimiento de las obligaciones de pago por parte de los arrendatarios, aplicando un procedimiento interno que contempla la adopción de medidas legales oportunas en caso de impago.

La estimación de correcciones valorativas por insolvencias de clientes, así como la revisión de saldos individuales en función de la calidad crediticia, tendencias del mercado y análisis histórico de insolvencias, implica un elevado grado de juicio profesional. En todo caso, el riesgo futuro por insolvencias se circunscribe exclusivamente a los arrendatarios de los activos inmobiliarios, dado que las operaciones de compraventa de dichos activos se realizarán generalmente mediante pago íntegro (100%) en el momento de la transmisión, conforme a la práctica habitual del mercado.

(e) Riesgo operativo:

La Sociedad puede verse obligada a competir con otras sociedades, inversores particulares y/o fondos de inversión para acceder a oportunidades de inversión. Es posible que dicha competencia se intensifique, lo que podría reducir el número de oportunidades disponibles y/o afectar negativamente a las condiciones en las que la Sociedad o sus Sociedades Participadas puedan llevar a cabo dichas Inversiones.

Las Inversiones realizadas por la Sociedad y sus Sociedades Participadas pueden presentar dificultades para su enajenación. En el momento de la Desinversión, el valor residual de dichas Inversiones podría liquidarse a precios insuficientemente atractivos, lo que podría comprometer la efectiva liquidación de la Sociedad.

Los resultados obtenidos en Inversiones anteriores no constituyen garantía alguna respecto de los resultados futuros. No puede asegurarse que los objetivos de rentabilidad previstos por la Sociedad vayan a alcanzarse.

El éxito de la Sociedad dependerá, en gran medida, de la capacidad del equipo gestor para identificar, seleccionar y ejecutar Inversiones adecuadas, así como de la evolución del mercado inmobiliario en España y Portugal. No obstante, no existe garantía de que las Inversiones acometidas resulten adecuadas o exitosas, ni de que los objetivos de la Sociedad se cumplan.

La Sociedad Gestora prevé invertir en activos inmobiliarios situados en todo el territorio español y portugués. En estos casos, factores como la coyuntura económica, la disponibilidad de financiación para los adquirentes, los resultados y el interés que generen los proyectos acometidos serán determinantes para alcanzar plusvalías satisfactorias en la Desinversión. Asimismo, las operaciones implican periodos de desarrollo y desembolsos de capital, y las hipótesis que sustentaron la decisión de Inversión y posterior Desinversión pueden resultar incorrectas, incluyendo estimaciones de costes, plazos, vida útil de los activos, financiación disponible o precios futuros de los inmuebles.

El entorno económico existente en España y/o Portugal en el momento previsto para la Desinversión puede influir negativamente en la ejecución de las operaciones, así como en las condiciones en que la Sociedad pueda llevarlas a cabo, dado que la incertidumbre del mercado inmobiliario, unida a la falta de liquidez y a las dificultades para obtener financiación, incide de forma adversa en el interés de potenciales inversores.

(f) Riesgos regulatorios:

Durante la vigencia de la Sociedad pueden producirse modificaciones de carácter legal, fiscal, normativo o interpretativo que podrían afectar de manera adversa a la Sociedad, sus Inversiones o Desinversiones, a las Sociedades Participadas o a sus Accionistas.

El sector inmobiliario se encuentra sujeto a una amplia normativa administrativa, especialmente en materia urbanística. Las competencias en esta materia se distribuyen entre la Administración General del Estado, las Administraciones Autonómicas y las Administraciones Locales, en función del grado competencial atribuido y de la actividad desarrollada. Esta circunstancia exige un conocimiento exhaustivo y el estricto cumplimiento de la normativa aplicable, así como la gestión de las posibles contingencias que puedan surgir durante las fases de Inversión y Desinversión de los proyectos acometidos.

En los últimos años, la normativa sectorial aplicable al ámbito inmobiliario ha experimentado modificaciones frecuentes, generando un entorno regulatorio caracterizado por cierta inestabilidad. Asimismo, la necesidad de obtener permisos, licencias, autorizaciones y demás trámites administrativos, unida a la incertidumbre normativa, puede ocasionar variaciones en el cumplimiento de los objetivos inicialmente previstos, tanto en relación con los beneficios esperados como con los plazos establecidos.

(g) Riesgo de dilución:

Tal y como se ha indicado en el presente Folleto, las Inversiones se materializarán, con carácter general, mediante la toma de participaciones en el capital de sociedades mercantiles en las que la Sociedad alcance una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de su capital social, que le permita, en todo caso, mantener el control de la gestión y del desarrollo de los activos inmobiliarios titularidad de la Sociedad Participada, aun cuando dicho control no implique necesariamente ostentar la mayoría del capital o de los derechos de voto.

No obstante, la Sociedad podrá invertir igualmente en sociedades en las que su participación sea inferior al cincuenta por ciento (50%), siempre que dichas inversiones resulten coherentes con la Política de Inversión global de la Sociedad, respondan a criterios de diversificación, coinversión o alineación estratégica con otros socios o inversores, y permitan mantener una presencia activa y determinante en los órganos de gestión y decisión de la Sociedad Participada, de modo que la Sociedad pueda ejercer una influencia significativa o una supervisión efectiva sobre su gestión.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la Sociedad negociará acuerdos con los socios restantes de cada Sociedad Participada con el objetivo de: (i) garantizar el control efectivo del gobierno de la Sociedad Participada; y, (ii) asegurar la capacidad de decisión o, como mínimo, el derecho de veto respecto a eventuales ampliaciones de capital en dichas sociedades, dado que tales ampliaciones podrían implicar la dilución de la participación de la Sociedad en caso de que esta no acudiese a la ampliación.

En el supuesto de que la participación sea inferior al cincuenta por ciento (50%) y no se alcance un acuerdo en tal sentido con el resto de socios, y finalmente se lleve a cabo la Inversión en esas circunstancias, existirá un riesgo real de dilución de la participación de la Sociedad en la Sociedad Participada.

(h) Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, se informa de que la Sociedad Gestora integrará los riesgos de sostenibilidad en la toma de decisiones de Inversión de la Sociedad, incorporándolos a los procesos de due diligence y siendo un factor a tomar en consideración en la selección de las Inversiones. Para ello, la Sociedad Gestora utilizará una metodología propia, basada en análisis internos para los cuales podrá utilizar datos facilitados por la Sociedad u otras fuentes. Asimismo, se valorarán las posibles repercusiones de los riesgos de sostenibilidad en la rentabilidad de la Sociedad. El riesgo de sostenibilidad de las Inversiones dependerá, entre otros, de la sociedad o el vehículo en el que se invierta, como en su sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las Inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden sufrir una disminución en su valoración y, por lo tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la Sociedad.

En relación con las principales incidencias adversas de las decisiones de Inversión sobre los factores de sostenibilidad, la Sociedad Gestora no tomará en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad, ya que no dispondrá de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas.

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

El presente listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni limitativo. Los inversores de la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con sus asesores habituales o con aquellos que estimen más convenientes con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

## **VIII. OTRA INFORMACIÓN LEGAL**

### **20. Obligaciones de información a los inversores**

De conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la LEICC, se procede a poner en conocimiento de los potenciales inversores los extremos que se detallan a continuación:

(a) Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación entablada con fines de inversión:

La relación jurídica que se establece con fines de inversión quedará formalizada y regulada en los documentos constitutivos de la Sociedad y, en particular, en

los Compromisos de Inversión, el Contrato de Gestión y el Acuerdo de Funcionamiento, así como en cualesquiera otros documentos vinculados a su constitución y a la participación en la misma, que estarán sometidos íntegramente a la legislación española.

A este respecto, procede señalar lo siguiente:

- (i) La relación jurídica entablada entre las partes se registrará e interpretará conforme a la legislación española.
- (ii) En caso de que surgiera cualquier discrepancia, diferencia o conflicto entre las partes respecto de la existencia, validez, contenido, ejecución o interpretación del Folleto, así como los documentos constitutivos de la Sociedad, estas se comprometen a negociar de buena fe con la finalidad de alcanzar una solución consensuada.
- (iii) Si las discrepancias no pudieran ser resueltas dentro del plazo máximo de un (1) mes desde la fecha en que cualquiera de las partes hubiese notificado por escrito a la otra u otras la existencia de la controversia, las partes convienen en renunciar expresamente al fuero judicial y en someter toda controversia relacionada con este Folleto o los documentos constitutivos de la Sociedad —incluyendo su interpretación, ejecución, aplicabilidad o validez— a arbitraje de Derecho.
- (iv) El arbitraje será de Derecho y su administración se encomendará a la Corte Española de Arbitraje, dependiente del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación, de conformidad con su Reglamento vigente en cada momento.
- (v) El arbitraje tendrá lugar en A Coruña, se desarrollará en lengua española y será administrado por un árbitro único, designado conforme al citado Reglamento. Las partes se obligan desde este momento a cumplir íntegramente el laudo arbitral que se dicte.
- (vi) Para los supuestos en que resulte necesaria la intervención de los Tribunales en apoyo o auxilio del procedimiento arbitral, las partes se someten, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de A Coruña.

- (b) Descripción de las funciones de gestión delegadas por la Sociedad Gestora:

Sin perjuicio de la facultad prevista en el artículo 65 de la LEICC, la Sociedad Gestora no ha delegado en terceras entidades el ejercicio, en su nombre, de las funciones de gestión de carteras ni de la gestión del riesgo de la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad Gestora no ha delegado ninguna de dichas funciones en depositarios ni en entidades cuyos intereses pudieran entrar en conflicto con los de la propia Sociedad Gestora o con los de los Accionistas.

- (c) Gestión por la Sociedad Gestora del riesgo de liquidez de la Sociedad:

Aunque la Sociedad Gestora no prevé recurrir al apalancamiento en la gestión de la Sociedad —sin perjuicio del compromiso asumido por los accionistas de

realizar los desembolsos correspondientes a sus compromisos de inversión hasta el límite de los mismos, cuando resulte necesario para atender los gastos de la Sociedad—, establecerá los mecanismos adicionales de gestión del riesgo de liquidez que sean precisos para garantizar que la Sociedad disponga en todo momento de fondos suficientes para cumplir con sus obligaciones de pago.

Asimismo, la Sociedad Gestora mantendrá en todo momento los requisitos mínimos exigidos por el artículo 48 de la LEICC, incluyendo los correspondientes mecanismos internos de control y supervisión.

- (d) Relación de todas las comisiones, cargos y gastos soportados por los Accionistas, indicando su importe máximo:

Los Accionistas no soportarán directamente gasto alguno relacionado con la inversión que no haya sido expresamente descrito en los apartados anteriores del presente Folleto.

De forma indirecta, y además de las comisiones que la Sociedad deba abonar a la Sociedad Gestora en los términos anteriormente indicados, correrán a cargo de la Sociedad sus propios gastos de constitución y de las eventuales ampliaciones de capital social (notarías, registros, tasas de inscripción ante la CNMV, Boletín Oficial del Registro Mercantil, entre otros). No obstante, quedan excluidos de este régimen los honorarios de los abogados contratados por la Sociedad Gestora en el marco de la constitución y de la primera ampliación de capital, los cuales serán asumidos por la Sociedad Gestora con cargo a la Comisión de Estructuración.

Asimismo, serán a cargo de la Sociedad todos aquellos gastos derivados del cumplimiento de las obligaciones legales aplicables, incluyendo —sin carácter limitativo— impuestos, gastos de auditoría, comisiones bancarias, asesoramiento legal, gastos derivados de reuniones de la junta general de Accionistas, asesoría tributaria, gestión contable, gastos administrativos relacionados con obligaciones fiscales y contables, valoraciones, consultoría externa y cualquier otro gasto asociado a las Inversiones y Desinversiones.

Se incluyen expresamente los gastos de asesores externos derivados de la preparación y ejecución de operaciones, incluidos aquellos incurridos en operaciones finalmente no materializadas.

- (e) Descripción del trato equitativo a los Accionistas y, en su caso, de las condiciones preferentes otorgadas a determinados Accionistas:

La Sociedad Gestora garantiza en todo momento un trato equitativo a todos los Accionistas. A tal efecto, todas las Acciones de la Sociedad atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, salvo lo expresamente previsto en este Folleto, en los Estatutos Sociales y en el Acuerdo de Funcionamiento.

La Sociedad Gestora dispondrá de los mecanismos y recursos necesarios para asegurar que toda la información relevante de la Sociedad que sea comunicada a un Accionista sea igualmente puesta a disposición del resto de los Accionistas.

Todos los Accionistas realizarán las aportaciones al capital social en proporción a sus respectivos Compromisos de Inversión y en el mismo momento temporal, salvo lo previsto en este Folleto para los Accionistas Posteriores, quienes deberán satisfacer, en su caso, la correspondiente prima de ecualización. Del mismo modo, cualesquiera devoluciones a los Accionistas —incluyendo devoluciones de aportaciones, dividendos, reducciones de capital o mecanismos equivalentes— se realizarán en estricta proporción a sus Compromisos de Inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, la documentación de la Sociedad contempla distintas clases de Acciones, las cuales incorporan estructuras diferenciadas de Comisiones de Estructuración. Esta diferenciación no supone un trato discriminatorio entre los Accionistas, toda vez que responde a criterios objetivos, transparentes y predeterminados, establecidos en la documentación corporativa de la Sociedad.

- (f) Descripción del modo y del momento en que se divulga la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la LEICC:

Sin perjuicio de las obligaciones de información que corresponden a la Sociedad de conformidad con lo previsto en el apartado 14 del presente Folleto, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de los Accionistas, con carácter anual y dentro de los seis (6) primeros meses de cada año natural, el Informe Anual, disponible en el domicilio social de la Sociedad y en el de la Sociedad Gestora.

Dicho Informe incluirá, entre otros extremos relevantes para el seguimiento de las Inversiones, la información exigida por los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la LEICC, en la medida en que resulte procedente en función de la actividad desarrollada por la Sociedad y conforme a lo previsto en el presente Folleto.

## **IX. RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO**

Don Carlos Portela Leiro, provisto de N.I.F. número 76.929.489-D, actuando en nombre y representación de la sociedad ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (Sociedad Gestora), en su condición de consejero delegado, asume la responsabilidad por el contenido del presente Folleto y declara que, a su juicio, los datos contenidos en el mismo se ajustan a la realidad y que no se omite ningún hecho relevante que pudiera alterar su alcance.

La puesta a disposición a los Accionistas del presente Folleto con anterioridad a su inversión no constituye recomendación de suscripción ni de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni implica pronunciamiento alguno sobre la solvencia de la Sociedad, la rentabilidad o la calidad de la inversión.

La responsabilidad sobre el contenido y veracidad del presente Folleto y de los Estatutos Sociales corresponde exclusivamente a la Sociedad Gestora, sin que el mismo esté sometido a verificación por parte de la CNMV.

La admisión y registro de la Sociedad en el registro especial de la CNMV no implica recomendación de suscripción de las Acciones a que se refiere el Folleto, ni pronunciamiento alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.



Asimismo, la Sociedad Gestora asume la obligación, sin perjuicio y con carácter adicional a lo previsto en la normativa aplicable, de comunicar a los Accionistas a quienes se haya facilitado el presente Folleto, con anterioridad a la suscripción de acciones de la Sociedad, cualquier modificación relevante del contenido del mismo.

## **X. PÁGINA DE FIRMAS**

Y para que conste, y en prueba de conformidad con cuanto antecede, la Sociedad Gestora firma el presente Folleto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A.**

---

Don Carlos Portela Leiro  
Consejero Delegado

## **ANEXO 1**

### **Estatutos Sociales**

**ESTATUTOS SOCIALES DE**  
**“SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A.”**

---

**TÍTULO I**

***Denominación, régimen jurídico, objeto social, domicilio social y duración***

**ARTÍCULO 1º.- Denominación social y régimen jurídico.**

Con la denominación de “SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A.” (en lo sucesivo, la “Sociedad”) se constituye una sociedad anónima de nacionalidad española que se regirá por los presentes Estatutos y, en su defecto, por 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 (en lo sucesivo, la “Ley 22/2014”), en lo no previsto por esta Ley, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en lo siguiente, la “Ley de Sociedades de Capital”) y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

La Sociedad se constituye como una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 22/2014.

**ARTÍCULO 2º.- Objeto Social.**

La Sociedad tiene por objeto social principal la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros, y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías con arreglo a la política de inversión definida en el artículo 10 siguiente y en los términos previstos en la normativa de aplicación.

La Sociedad dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la Ley 22/2014.

A la actividad que constituye el objeto social principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30.

**ARTÍCULO 3º.- Domicilio social.**

La Sociedad tendrá su domicilio social en 15004 de A Coruña, Calle Compostela, 8, 3º Centro C.

Por acuerdo del órgano de administración de la Sociedad, el domicilio social podrá trasladarse dentro del territorio nacional. Del mismo modo, podrán ser creadas, suprimidas o trasladadas las sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad social haga necesarias o convenientes, tanto en territorio nacional como extranjero.

**ARTÍCULO 4º.- Duración.**

La Sociedad se constituye con una duración inicial de seis (6) años a contar desde la fecha de su constitución, dando comienzo a sus actividades en el día que quede debidamente inscrita en el Registro de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la Comisión Nacional del

Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "CNMV"), sin perjuicio de que pueda prorrogarse durante dos (2) períodos anuales más de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación. No obstante, la Sociedad podrá disolverse en cualquier momento con anterioridad al transcurso del referido plazo de seis (6) años de duración de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos y demás disposiciones que resulten de aplicación.

## **TÍTULO II**

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

#### **ARTÍCULO 5º.- Capital social y acciones.**

El capital social se fija en la suma de **SESENTA MIL EUROS (60.000.-€)**, representado por SESENTA MIL (60.000) acciones nominativas de valor nominal de UN EURO (1'00.-€) cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas en un veinticinco por ciento (25%) de su valor, y numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Los desembolsos pendientes se efectuarán en metálico dentro de los seis (6) años siguientes a la fecha de constitución de la Sociedad y serán exigidos por el órgano de administración de la Sociedad, en una o varias veces, con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

#### **ARTÍCULO 6º.- Características de las acciones y derechos inherentes a las acciones.**

Las acciones, que tienen el mismo valor nominal y conceden los mismos derechos, son representadas por medio de títulos nominativos, que pueden ser unitarios o múltiples. Las acciones están sujetas al régimen previsto en la Ley.

Las acciones tienen el carácter de acumulables e indivisibles. Los copropietarios de una o varias acciones habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos dimanantes de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria frente a la Sociedad por cuantas obligaciones deriven de su condición de accionistas.

El órgano de administración llevará un Libro Registro de Acciones Nominativas, en el que se harán constar los datos identificativos que exige la Ley respecto de los sucesivos titulares de las acciones de la Sociedad y la numeración de las que posea cada uno de ellos. Se tomará nota en dicho Libro Registro de toda transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas, que los accionistas comunicarán debidamente a la Sociedad.

#### **ARTÍCULO 7º.- Transmisibilidad de las acciones.**

La transmisión de las acciones se registrará por las siguientes reglas:

##### **7.1. Prohibición de transmitir y gravar:**

Estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones o el establecimiento de cualquier tipo de carga o gravamen sobre las acciones durante el plazo de dos (2) años a contar desde la constitución de la Sociedad, excepto que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 7.2 siguiente o cuando exista autorización expresa de la

Junta General de accionistas, si bien, en este último caso y, con posterioridad a la concesión de la autorización expresa referida, se estará al procedimiento de transmisión intervivos previsto en el apartado 7.3 siguiente.

En todo caso, estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones cuando el adquirente no cumpla con las disposiciones de la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado.

## **7.2. Supuestos de libre transmisión:**

Cualquier accionista persona física podrá transmitir libremente las acciones de su titularidad cuando la transmisión sea realizada por actos inter vivos a favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del accionista o a una sociedad mercantil que cumpla el requisito (b) siguiente.

Asimismo, serán libres las transmisiones de acciones de la Sociedad que se realicen por un accionista persona jurídica a favor de una sociedad mercantil que cumpla simultáneamente con los dos requisitos siguientes:

- (a) pertenezca al mismo grupo que el accionista transmitente según el artículo 4 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio; y,
- (b) el accionista transmitente o la persona física que lo controle o su/s sociedad/es dominante/s posea, directa o indirectamente, más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto.

También se podrán transmitir libremente las acciones de la Sociedad realizadas por un accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto del accionista transmitente persona jurídica.

En todos los casos anteriores, será suficiente que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la transmisión, ésta sea notificada al órgano de administración de la Sociedad, y además, le sea entregada la documentación acreditativa conforme el adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado.

Igualmente, se deja expresa constancia de que serán de libre transmisión las transmisiones de acciones realizadas por la sociedad gestora a favor de los accionistas inversores iniciales, con el fin de darles entrada en el capital social de la Sociedad, ya sea:

- (i) como consecuencia de una reducción del capital social a cero euros y aumento simultáneo por aportación dineraria mediante la emisión de nuevas acciones, o bien,
- (ii) mediante la transmisión directa de las acciones inicialmente suscritas por la sociedad gestora a favor de dichos accionistas inversores iniciales

### 7.3. Transmisiones *inter vivos*:

Salvo los supuestos mencionados en el apartado 7.2 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 7.1 anterior, a excepción que durante dicho plazo exista autorización expresa de la Junta General de accionistas, las transmisiones *inter vivos* de las acciones de la Sociedad se regirán por las siguientes normas:

- (a) El accionista que desee transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus acciones de la Sociedad (en lo sucesivo, el “Accionista Transmisor”) deberá ofrecer previamente dichas acciones a los demás accionistas al mismo precio y en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero (en lo sucesivo, el “Adquirente”).

Para ello, deberá comunicar de forma fehaciente al órgano de administración, por escrito, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta por el Adquirente, toda la información acerca del Adquirente, el número de acciones que desea transmitir, el precio o contraprestación por cada acción, las condiciones de pago, así como las garantías ofrecidas, junto con una copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Adquirente y la documentación acreditativa que confirme que el Adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado (en lo sucesivo, la “Notificación de Transmisión”).

- (b) El órgano de administración dará traslado de la Notificación de Transmisión a los demás accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si el órgano de administración no trasladara la comunicación en el plazo indicado, el Accionista Transmisor podrá realizar la comunicación por sí mismo.
- (c) En el plazo de veinte (20) días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación realizada por el órgano de administración, los restantes accionistas podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Accionista Transmisor, con copia al órgano de administración, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Accionista Transmisor. En el supuesto de que sean varios los accionistas que desean ejercitar su derecho de adquisición preferente, las acciones objeto de transmisión serán adquiridas en proporción a su respectiva participación en el capital social, descontando las acciones ofrecidas a la venta, y el exceso no prorrateable se adjudicará por sorteo entre los mismos.
- (d) En cualquier caso, transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se notificó fehacientemente la Notificación de Transmisión por el Accionista Transmisor al órgano de administración sin que el resto de los accionistas haya contestado a la misma, se considerará que la autorización para la venta al Adquirente ha sido concedida conforme a los términos establecidos en la Notificación de Transmisión.
- (e) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las acciones serán los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Accionista Transmisor al órgano de administración en la Notificación de Transmisión.

No obstante, 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 Accionista Transmisor y el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente, 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:

- la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Accionista Transmisor, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa; o,
- al valor razonable de las acciones si lo fuera a título gratuito.

El coste del informe del auditor previsto en esta letra (e), que deberá ser elaborado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha de designación del auditor por parte del órgano de administración de la Sociedad, correrá a cargo del Accionista Transmisor.

- (f) La transmisión deberá efectuarse en todo caso en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles a contar desde la fecha de remisión de la Notificación de Transmisión a que se refiere la letra (a) del presente apartado 7.3 de este artículo. Si la transmisión no se efectúa en este último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Accionista Transmisor deberá iniciar nuevamente el procedimiento descrito en el presente apartado 7.3 de este artículo, si bien, no podrá iniciar dicho procedimiento hasta que transcurran seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de la anterior Notificación de Transmisión.

Estas mismas reglas se aplicarán a la transmisión de derechos de suscripción preferente en los aumentos de capital.

#### **7.4. Transmisiones *mortis causa*:**

Será libre toda transmisión *mortis causa* de acciones a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, legatarios o herederos del accionista fallecido.

#### **7.5. Transmisiones forzosas:**

Para el caso de embargo o cualquier otro supuesto de transmisión forzosa distinto de la transmisión *mortis causa* de acciones de la Sociedad, cualquiera que sea su clase, en cualquier procedimiento de apremio, o de su venta como consecuencia de cualquier otro procedimiento de ejecución judicial, extrajudicial o administrativo, y una vez que el Juez, el Notario o la Autoridad administrativa haya remitido a la Sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación y, en su caso de la adjudicación solicitada por el acreedor, la Sociedad podrá rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad siempre y cuando presente a uno o varios accionistas adquirentes, u ofreciendo su adquisición por la Sociedad. A tal fin, la Sociedad deberá trasladar a los restantes accionistas copia de dicho testimonio en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde la recepción del mismo, y, éstos o, en su defecto, la propia Sociedad, podrán, dentro del plazo de un (1) mes siguiente a la recepción de la comunicación, subrogarse en el lugar del rematante, o en su caso del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate y de todos los gastos causados. Si el derecho previsto en este apartado fuera ejercitado por varios accionistas, las acciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital.

#### **7.6. Incumplimiento de las disposiciones estatutarias:**

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente artículo, la Sociedad no reputará como válida la transmisión efectuada en tanto no se cumplan los requisitos

establecidos, y por tanto el eventual Adquirente de las acciones no será considerado accionista de la Sociedad.

#### **ARTÍCULO 8º.- Prenda o usufructo de acciones.**

En el caso de prenda o usufructo de acciones, la cualidad de accionista residirá en el propietario o nudo propietario de las mismas.

### **TÍTULO III**

#### ***Criterios de valoración de los activos y política de inversiones***

#### **ARTÍCULO 9º.- Valoración de los activos.**

La valoración de los activos de la Sociedad se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la Ley 22/2014, y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

#### **ARTÍCULO 10º.- Política de inversiones.**

Las inversiones de la Sociedad deberán respetar en todo momento la siguiente política de inversiones que, en cualquier caso, estará sujeta al cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

##### **10.1. Sectores empresariales hacia las que se orientarán las inversiones:**

La Sociedad podrá invertir en sociedades que desarrollen su actividad en el sector inmobiliario. En concreto, invertirá en sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios con los siguientes usos edificatorios:

- (a) Residencial.
- (b) Industrial y almacenes.
- (c) Locales comerciales.
- (d) Terciario (oficinas, aparcamientos, garajes, etc.)
- (e) Hotelero.

Las inversiones se podrán materializar directamente por las sociedades participadas mediante la adquisición de los activos inmobiliarios señalados, o en su caso, mediante la adquisición de suelo urbano consolidado (parcelas y solares edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para, en su caso, proceder posteriormente a la construcción de los inmuebles cuyos usos edificatorios han sido anteriormente referidos.

##### **10.2. Ámbito geográfico hacia las que se orientarán las inversiones:**

Las inversiones se realizarán en sociedades cuyos activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios se encuentren localizados en la totalidad del territorio español y portugués.

##### **10.3. Tipo de activos en los que se pretende invertir y criterios de su elección:**

La Sociedad podrá participar, de forma mayoritaria o minoritaria, en sociedades mercantiles no cotizadas cuyo objeto social consista, directa o indirectamente, en la adquisición, promoción, rehabilitación, explotación o gestión de activos inmobiliarios o de derechos



sobre los mismos, con independencia de su naturaleza (residencial, industrial, logística, terciaria, comercial o hotelera).

Asimismo, podrá invertir en sociedades vehículo o instrumentales que sean titulares de suelo urbano consolidado o no consolidado, o de suelo urbanizable delimitado o no delimitado, siempre que su finalidad sea el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a los usos anteriores.

Con carácter excepcional, la Sociedad podrá realizar inversiones directas en otros tipos de activos no financieros, tales como, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, otros activos inmobiliarios o derechos de crédito frente a sociedades del sector empresarial y ámbito geográfico antes mencionados, siempre que ello sea conforme a lo previsto en la Ley 22/2014.

La selección de las sociedades participadas se basará en criterios económicos, financieros y de viabilidad técnica, atendiendo especialmente a:

- (a) la calidad y localización de los activos inmobiliarios subyacentes,
- (b) la solvencia y capacidad gestora de los equipos directivos,
- (c) la rentabilidad esperada y el perfil de riesgo de cada proyecto, y
- (d) la coherencia con la política de inversión global de la Sociedad.

#### **10.4. Porcentajes generales de participación máximos y mínimos que se pretenden ostentar:**

La inversión se materializará, con carácter general, mediante la toma de participaciones en el capital de las sociedades mercantiles en las que la Sociedad alcance una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de su capital social, que le permita, en todo caso, mantener control de la gestión y del desarrollo de los activos inmobiliarios titularidad de la sociedad participada, aun cuando dicho control no implique necesariamente ostentar la mayoría del capital o de los derechos de voto.

No obstante, la Sociedad podrá invertir igualmente en sociedades en las que su participación sea inferior al cincuenta por ciento (50%), siempre que dichas inversiones resulten coherentes con la política de inversión global de la Sociedad, respondan a criterios de diversificación, coinversión o alineación estratégica con otros socios o inversores, y permitan mantener una presencia activa y determinante en los órganos de gestión y decisión de la sociedad participada, de modo que la Sociedad pueda ejercer una influencia significativa o una supervisión efectiva sobre su gestión.

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de procurar financiación a las sociedades participadas mediante la concesión de préstamos participativos o subordinados, o de cualquier otra modalidad de financiación siempre que ello sea conforme a lo previsto en la Ley 22/2014, y su normativa de desarrollo.

#### **10.5. Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones:**

El objetivo general de desinversión o período de maduración de las inversiones se fija en el plazo medio de cuatro (4) años desde la realización de la inversión, sin descartar que (i) se pueda producir la desinversión en un plazo inferior si llegase una oferta atractiva que generase beneficios o, (ii) que la desinversión se produzca en un plazo superior si llegado dicho momento no aparecen ofertas lo suficientemente atractivas.

**10.6. Tipos de financiación que se concederán a las sociedades participadas:**

Las sociedades participadas por la Sociedad que sean titulares de los activos inmobiliarios o derechos sobre los mismos podrán recurrir al endeudamiento financiero para acometer la adquisición del inmueble, las obras de reforma, rehabilitación o construcción o cualquier otra actuación necesaria para el desarrollo del objeto social de las sociedades participadas.

**10.7. Prestaciones accesorias de la sociedad gestora a las sociedades participadas:**

La sociedad gestora en la que se haya delegado la gestión de los activos de la Sociedad conforme a lo previsto en la Ley 22/2014 podrá prestar a las sociedades participadas, con carácter accesorio, servicios de asesoramiento en gestión empresarial y de proyectos.

**10.8. Modalidades de intervención de la sociedad gestora en las sociedades participadas:**

Con carácter general, la intervención en las sociedades participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de las mismas, a través de directivos de la sociedad gestora y/o de miembros del órgano de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones.

**10.9. Restricciones respecto de las inversiones a realizar:**

No existen restricciones respecto de las inversiones a realizar más allá de las contempladas en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollen o la puedan desarrollar.

**10.10. Estrategia de inversión que se pretende implementar:**

La estrategia de inversión que se pretende implementar consiste en:

- (a) La adquisición de activos inmobiliarios, preferiblemente con una carencia en su mantenimiento y/o deficiente gestión de las rentas de los mismos, con posibilidad de modificación o cambios de uso, o con potenciales reconversiones o mejoras que permitan generar valor;
- (b) la puesta en valor de los activos inmobiliarios mediante su rehabilitación, reforma o construcción;
- (c) la desinversión en los activos inmobiliarios.

**10.11. Política de apalancamiento y restricciones al mismo:**

La inversión en las sociedades participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose con carácter general el endeudamiento de la Sociedad para la realización de inversiones.

No obstante, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por los accionistas de sus obligaciones de aportación de fondos propios o para acometer determinadas inversiones que requieran financiación

transitoria, siempre y cuando el vencimiento de dicha financiación no sea superior a doce (12) meses.

**10.12. Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir:**

En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la inversión en activos financieros y no financieros, en particular, entre otros, el riesgo regulatorio, el riesgo de iliquidez de la inversión, el riesgo de mercado, el riesgo operativo, el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles y el riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas.

**10.13. Coinversiones:**

La Sociedad podrá efectuar inversiones conjuntamente con otras entidades coinversoras mediante la suscripción de acuerdos de coinversión y colaboración en virtud de los cuales se podrán regular, entre otros, aquellos aspectos relacionados con la adopción de decisiones por la Sociedad y las entidades coinversoras conjuntamente, que fueran necesarios con el objeto de lograr la plena eficacia del mismo.

En todo caso, el activo de la Sociedad se invertirá conforme a lo previsto en la Ley 22/2014, y en la restante normativa que fuese de aplicación.

Para la modificación de la presente política de inversión, la entidad en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos elaborará una memoria explicativa de los cambios ocurridos en la economía o en el mercado que aconsejen un cambio de estrategia o política de inversión, identificando los principales factores de cambio y posibles alternativas. Una vez realizada dicha memoria la presentará al órgano de administración para su estudio y, a su vez, el órgano de administración convocará una Junta General de accionistas, quedando a plena discreción de este órgano la modificación de la política de inversión con las mayorías establecidas en estos Estatutos. No obstante, para que la modificación de la estrategia o política de inversión de la Sociedad produzca efectos, se requerirá el acuerdo favorable de la Junta General de la entidad en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos.

## **TÍTULO IV**

### ***Gobierno y Administración de la Sociedad***

#### **ARTÍCULO 11º.- Órganos de la Sociedad.**

La Junta General de accionistas y el Órgano de Administración serán los órganos sociales que habrán de regir y administrar la Sociedad, los cuales, en lo no previsto en estos Estatutos o lo que se apruebe en sus respectivos Reglamentos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 209 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de estos Estatutos y en virtud de lo dispuesto en los artículos 26.6 y 29 de la Ley 22/2014 y en los presentes Estatutos, la Junta General o, por delegación, el Órgano de Administración, podrán encomendar la gestión de los activos de la Sociedad a una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (en lo sucesivo, la "SGEIC").

La Junta General de accionistas y el Órgano de Administración se regirán por lo previsto en los presentes Estatutos y, en su caso, por lo que se apruebe en sus respectivos Reglamentos.

## **SECCIÓN I**

### ***De la Junta General de Accionistas***

#### **ARTÍCULO 12º.- Junta General ordinaria.**

Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, adoptarán sus acuerdos por las mayorías establecidas en la Ley de Sociedades de Capital, todo ello en relación con los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

#### **ARTÍCULO 13º.- Junta extraordinaria.**

Toda Junta que no sea la prevista en el artículo anterior tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

#### **ARTÍCULO 14º.- Junta universal.**

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que concurra todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

#### **ARTÍCULO 15º.- Régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta.**

El régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta será el establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la convocatoria de la Junta se hará mediante comunicación individual y escrita del anuncio a todos los accionistas que será remitida mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier medio telemático que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los accionistas en el domicilio o dirección electrónica que conste en la documentación de la Sociedad con, al menos, un (1) mes de antelación, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, la persona que realiza la comunicación y su cargo, así como el orden del día, expresándose con la debida claridad los asuntos sobre los que hayan de deliberar y las demás menciones que exija la Ley de Sociedades de Capital.

El órgano de administración de la Sociedad podrá acordar la celebración y asistencia a la Junta por medios telemáticos, que garanticen debidamente la identidad de los accionistas, en dicho caso, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta.

Las mayorías aplicables para la adopción de acuerdos serán las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital. No obstante lo anterior, para acordar la resolución o modificación del contrato de gestión de los activos de la Sociedad con la sociedad gestora en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos, se requerirá el voto favorable de al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los votos correspondientes a las acciones en que se divida el capital social de la Sociedad, salvo que se trate de una dimisión presentada por la propia sociedad gestora, en cuyo caso serán de aplicación las mayorías previstas en la Ley de Sociedades de Capital.

## **SECCIÓN II**

### ***Del Órgano de Administración***

#### **ARTÍCULO 16º.- Órgano de administración.**

La Sociedad estará regida y administrada, alternativamente, a elección de la Junta General, por cualquiera de las siguientes modalidades de órgano de administración:

- (a) Un administrador único.
- (b) Varios administradores solidarios, con un número mínimo de dos y un máximo de cinco.
- (c) Dos administradores mancomunados.
- (d) Un consejo de administración integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

#### **ARTÍCULO 17º.- Representación y facultades.**

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración con sujeción a las normas que seguidamente se establecen en función de cuál sea la modalidad del órgano de administración que, en cada momento, dirija y administre la Sociedad:

- (a) Al administrador único, al que corresponde con carácter exclusivo la administración y representación de la Sociedad.
- (b) A cada uno de los administradores solidarios, a los cuales corresponde indistintamente las facultades de administración y representación de la Sociedad.
- (c) A los dos administradores mancomunados, quienes ejercerán conjuntamente las facultades de administración y representación.
- (d) Al consejo de administración, que actuará de forma colegiada.

El órgano de administración podrá hacer y llevar a cabo, con sujeción al régimen de actuación propio que corresponda en cada caso, todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por los presentes Estatutos a la Junta General.

#### **ARTÍCULO 18º.- Nombramiento.**

Para ser nombrado administrador no será necesaria la condición de accionista.

### **ARTÍCULO 19º.- Duración.**

El cargo de administrador se ejercerá por el plazo de seis (6) años, a cuyo término podrá ser reelegido indefinidamente por iguales períodos, sin perjuicio de poder ser cesado en cualquier momento, por acuerdo en Junta General, aun cuando no conste en el Orden del Día.

### **ARTÍCULO 20º.- Retribución.**

El cargo de administrador es gratuito. No obstante, el administrador tendrá derecho a que la Sociedad le reembolse los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por él con ocasión de la celebración de cada una de sus reuniones, tales como los gastos de desplazamiento.

### **ARTÍCULO 21º.- Consejo de administración.**

Cuando la administración y representación de la Sociedad se atribuyan a un Consejo de Administración se aplicarán las siguientes normas:

- (a) El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.
- (b) El Consejo, si la Junta General no los hubiese designado, elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario, y si lo estima conveniente un Vicepresidente, que también ha de ser Consejero y un Vicesecretario. Podrán ser Secretario y Vicesecretario quienes no sean consejeros, en cuyo caso asistirán a las reuniones con voz y sin voto.

El Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia o imposibilidad del mismo y estará facultado para visar las certificaciones de los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración que se expidan por el Secretario. El Vicesecretario sustituirá al Secretario en caso de ausencia o imposibilidad del mismo.

- (c) El Consejo se reunirá siempre que lo acuerde su Presidente, bien a iniciativa propia o cuando lo soliciten al menos un tercio de sus miembros; dicho tercio podrán convocarlo directamente para su celebración en el domicilio social e indicando el Orden del Día si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.
- (d) La convocatoria se realizará por medio de escrito, físico o electrónico, con una antelación mínima de tres (3) días a la fecha de la reunión, en el que se expresará el lugar, día y hora de esta y el Orden del Día, quedando de ello la debida constancia en el acta. No será necesaria la previa convocatoria cuando estando reunidos todos los consejeros decidieren por unanimidad su celebración.

No será necesaria la convocatoria cuando estando presentes o representados todos los consejeros, o interconectados entre sí por medios telemáticos que garanticen el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación.

- (e) El Consejo se celebrará en el lugar indicado en la convocatoria. Si en la misma no figurase el lugar de celebración se entenderá que ha sido convocado para su celebración en el domicilio social.

- (f) La asistencia podrá realizarse por medios telemáticos. Para ello, en la convocatoria se especificarán los medios a utilizar, que deberán garantizar el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos.
- (g) El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales. Los consejeros únicamente podrán estar representados en las reuniones por otro consejero. La representación se conferirá con carácter especial para cada reunión por los medios establecidos en su caso por la legislación aplicable, y también por escrito físico o electrónico o por cualquier otro medio de comunicación a distancia que garantice debidamente la identidad del consejero que la otorga, dirigido al Presidente. La representación es siempre revocable y se entenderá automáticamente revocada por la presencia física o telemática en la reunión del miembro del Consejo o por el voto a distancia emitido por él antes o después de otorgar la representación. En caso de otorgarse varias representaciones prevalecerá la recibida en último lugar.
- (h) El Presidente dirigirá el Consejo, dará la palabra a los consejeros que lo soliciten por el tiempo que estime pertinente y formulará las propuestas que se someten a votación del Consejo, indicando el resultado de las votaciones.
- (i) Los acuerdos, salvo para los casos en que la Ley exija una mayoría reforzada que deberá cumplirse, se adoptarán por mayoría absoluta de consejeros asistentes a la reunión, decidiendo en caso de empate el voto del Presidente.
- (j) Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de actas, que serán firmadas por el Presidente y Secretario.
- (k) Las actas del Consejo serán aprobadas al final de la sesión, o en otra posterior.
- (l) Las certificaciones de las actas y acuerdos del Consejo serán expedidas por el Secretario o Vicesecretario del mismo, en su caso, con el visto bueno de su Presidente o Vicepresidente.
- (m) El Consejo podrá delegar en todo o en parte sus facultades en alguno de sus miembros los cuales adoptarán la denominación de Consejeros-Delegados, sin más limitaciones que las impuestas por la Ley, en especial cumpliendo las disposiciones del art. 249 y art. 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración podrá asimismo conferir poderes a personas ajenas a la administración de la Sociedad, incluso no socios, con el límite de aquellas facultades que según la Ley son indelegables.

Tanto en uno como en otro supuesto, en el nombramiento que se realice se especificarán las facultades otorgadas.

En todo caso de acordar la delegación de facultades o el otorgamiento de poderes, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

- (n) Acuerdos por escrito y sin sesión:

El Consejo de Administración podrá adoptar acuerdos por escrito y sin sesión siempre que no hay oposición de ningún consejero. El escrito sobre los acuerdos y el voto sobre los mismos podrán expresarse por medios electrónicos.

(o) Voto a distancia anticipado en un Consejo convocado:

Será válido el voto a distancia expresado por un consejero en relación con una reunión del Consejo de Administración convocada y que vaya a celebrarse de modo presencial.

Dicho voto podrá expresarse, además de por los medios establecidos en su caso por la legislación aplicable, por escrito, físico o electrónico, o por cualquier otro medio de comunicación a distancia que garantice debidamente la identidad del consejero que lo emite, dirigido al Presidente del Consejo. El consejero deberá manifestar el sentido de su voto sobre cada uno de los asuntos comprendidos en el Orden del Día del Consejo de que se trate. En caso de no hacerlo sobre alguno o algunos se entenderá que se abstiene en relación con ellos.

El voto a distancia sólo producirá efectos si el Consejo se constituye válidamente y deberá ser recibido por el Consejo con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas en relación con la hora fijada para el comienzo de la reunión. Hasta ese momento el voto podrá revocarse o modificarse. Transcurrido el mismo, el voto emitido a distancia sólo podrá dejarse sin efecto por la presencia personal, física o telemática, del Consejero en la reunión.

### **SECCIÓN III**

#### ***Delegación de la gestión de los activos de la Sociedad***

#### **ARTÍCULO 22º.- Delegación de facultades a favor de una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.**

La gestión de los activos de la Sociedad se realizará por una SGEIC de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 22/2014, que dispondrá de todas las facultades previstas conforme a la legislación vigente en virtud de dicha delegación y con la que se suscribirá el correspondiente contrato de gestión.

### **TÍTULO V**

#### ***Ejercicio social y auditoría***

#### **ARTÍCULO 23º.- Ejercicio social.**

El ejercicio social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 22/2014, se iniciará el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año, a excepción del primer ejercicio, que dará comienzo en la fecha en que la Sociedad quede debidamente inscrita en el Registro de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV y finalizará el 31 de diciembre de ese año.

#### **ARTÍCULO 24º.- Designación de auditores.**

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán someterse a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas.

El nombramiento del auditor de cuentas será designado por la Junta General de la Sociedad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la designación habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de la constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico.



Asimismo, el informe de auditoría y las cuentas anuales auditadas tendrán el carácter de público.

## **TÍTULO VI**

### ***Separación y exclusión de accionistas***

#### **ARTÍCULO 25º.- Separación y exclusión de accionistas.**

Los accionistas tendrán derecho a separarse de la Sociedad y podrán ser excluidos de la misma por acuerdo de la Junta General, por las causas y en la forma prevista en los artículos 346 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

## **TÍTULO VII**

### ***Disolución de la Sociedad***

#### **ARTÍCULO 26º.- Disolución de la Sociedad.**

La Sociedad se disolverá y liquidará transcurridos seis (6) años desde la fecha de su constitución, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas o, con carácter previo, por cualquiera de las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. A tal efecto, el órgano de administración preavisará a los accionistas de la Sociedad con una antelación mínima de tres (3) meses al momento en que la prórroga produzca efectos.

#### **ARTÍCULO 27º.- Liquidadores.**

Los administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General hubiese designado otro al acordar la disolución.

Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

#### **ARTÍCULO 28º.- Cuota de liquidación.**

La cuota de liquidación correspondiente a cada accionista será proporcional a su participación en el capital social.

#### **ARTÍCULO 29º.- Retorno a la vida activa**

Acordada la disolución, la Junta General podrá acordar el retorno de la Sociedad a su vida activa, siempre que haya desaparecido la causa de disolución y el patrimonio contable no sea inferior al capital social y no haya comenzado el pago de la cuota de liquidación a los accionistas.

No obstante, no podrá acordarse la reactivación de la Sociedad en los casos de disolución de pleno derecho.

## **TÍTULO VIII**

### ***Disposiciones adicionales***

#### **ARTÍCULO 30°.- Sumisión expresa**

En los casos no excluidos por la Ley, todas las cuestiones que se susciten entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas, tanto durante el desarrollo ordinario de sus actividades, como durante la fase de liquidación, serán resueltas por arbitraje de derecho efectuado conforme a la Ley 60/2003, de 23 de diciembre de Arbitraje, obligándose las partes a cumplir el laudo arbitral.

No obstante lo anterior, para la impugnación de acuerdos sociales se estará a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

## **ANEXO 2**

### **Ejemplo de cálculo de la Comisión de Gestión a Éxito**

## **EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LA COMISIÓN DE GESTIÓN A ÉXITO DE “SUMMIT INVERSIONES RE, SICC, S.A.”**

---

A continuación se expone un supuesto simulado de devengo y cálculo de la Comisión de Gestión a Éxito.

A efectos ilustrativos del cálculo de la Comisión a Gestión a Éxito, se asume que:

1. La Sociedad dispone de compromisos de inversión totales de 20.000.000 euros, desembolsado inicialmente en un 25%, esto es, 5.000.000 euros; y,
2. El total de los compromisos de inversión queda íntegramente desembolsado en el plazo de 24 meses desde la Fecha de Cierre Inicial, mediante desembolsos de los dividendos pasivos consecutivos a medida que se vayan identificando y sean requeridos los fondos correspondientes para ejecutar las compras y ejecución de obras de los activos. A modo de ejemplo, se produciría la inversión en la adquisición de 8 edificios representativos localizados en España y Portugal (por ejemplo, seis activos situados en España y dos situados en Portugal).

Siguiendo con el ejemplo anterior, la inversión en cada uno de los proyectos podría darse con el siguiente calendario:

- 1<sup>er</sup> trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 2<sup>o</sup> trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 3<sup>er</sup> trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 4<sup>o</sup> trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 5<sup>o</sup> trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 6<sup>o</sup> trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 3 activos

Cada uno de los proyectos está planificado que tenga un período de inversión (compra y ejecución de trabajos de reforma o rehabilitación) de 18 meses. La comercialización de las unidades de venta final comienza durante el 4<sup>o</sup> trimestre posterior a la compra del edificio (en fase de preventa), y se extiende durante un plazo de 18 meses, momento en que se alcanza el 100% de unidades vendidas.

Siguiendo el ejemplo con el calendario de inversión previsto, esto implicaría que la fase de comercialización del total de las unidades finalizaría durante el 2<sup>o</sup> trimestre del 5<sup>o</sup> año de proyecto.

Con este calendario planificado, el importe total de la tesorería neta disponible para distribución a los Accionistas (después de pago del Impuesto de Sociedades y antes del pago de la Comisión de Gestión a Éxito) ascendería a 25.859.956 euros, es decir, que la Plusvalía Neta del Proyecto habría ascendido a 5.859.956 euros. El importe de la Plusvalía Neta se obtiene tras disminuir el importe de la Plusvalía Bruta del Proyecto, que en el ejemplo asciende a 7.813.275 euros, por el importe de Impuesto de Sociedades, que ascendería en este caso a 1.953.320 euros (equivalente a un 25% de la Plusvalía Bruta del Proyecto).

Con los datos resultantes del presente ejemplo la TIR Bruta del Proyecto sería del 15,6%, y al superarse la rentabilidad mínima anual del 7% exigida por los Accionistas (Rendimiento Mínimo), este escenario comportaría el devengo de la Comisión de Gestión a Éxito (Condición de

Devengo) por parte de la Sociedad Gestora, que ascendería a 781.328 euros (importe equivalente a un 10% de la Plusvalía Bruta del Proyecto), lo que situaría la Plusvalía Bruta de los Accionistas de la Sociedad en 7.031.948 euros (importe equivalente a un 90% de la Plusvalía Bruta del Proyecto) lo que equivale a una Plusvalía Neta de los Accionistas de 5.273.961 euros (equivalente a una TIR del 14,5%), y las devoluciones netas totales recibidas por los Accionistas ascenderían por lo tanto a 25.273.961 euros.

El cálculo de la Comisión de Gestión a Éxito resulta de la aplicación de la siguiente fórmula, siempre y cuando se haya obtenido una plusvalía que resulte en una TIR anual neta mínima del 7% para los Accionistas:

$$\text{Comisión de Gestión a Éxito1} = [\text{Plusvalía Bruta Proyecto} \times \text{ComEx\%}]$$

Donde:

- Plusvalía Bruta Proyecto: Beneficio bruto del conjunto de los proyectos disponible para distribución a los Accionistas antes del pago de la Comisión de Gestión a Éxito y del Impuesto de Sociedades.
- ComEx%: Porcentaje de la Comisión de Gestión a Éxito correspondiente a la Sociedad Gestora, que en este caso asciende al 10%.
- IS%: Tipo de gravamen del Impuesto sobre Sociedades aplicable, que en este caso es del 25%.

Para finalizar, y como comprobación final entre las partes, la relación entre la Plusvalía Neta del Accionista y la Comisión de Gestión a Éxito percibida por la Sociedad Gestora debe guardar la correspondiente relación de proporcional según el porcentaje establecido, y en concreto en el cálculo detallado en el presente ejemplo la relación sería la siguiente:

$$\text{Comisión de Gestión a Éxito2} = \text{Plusvalía Neta Accionista} \div [1 - \text{ComEx\%}] \times \text{ComEx\%} \div [1 - \text{IS\%}]$$