

# **FOLLETO INFORMATIVO DE**

## **SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A.**

A Coruña, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024

De conformidad con lo establecido 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 las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, este Folleto recoge la información necesaria para que los potenciales inversores puedan formular un juicio fundado sobre la inversión que se les propone con carácter privado y estará a disposición de los mismos, con carácter previo a su inversión, en el domicilio social de la entidad SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A., sito en A Coruña, Rúa Betanzos, número 1, 1º Izquierda (C.P. 15004), y en el domicilio social de la sociedad SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., sito en Barcelona, Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A (C.P. 08008) como entidad en la que se delegará la gestión de los activos. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro, si bien, en tal caso las modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso, con la debida actualización de este Folleto.

## ÍNDICE

|          |              |              |
|----------|--------------|--------------|
| CAPÍTULO | PRELIMINAR.- | DEFINICIONES |
| 4        |              |              |

|          |     |    |          |
|----------|-----|----|----------|
| CAPÍTULO | I.- | LA | SOCIEDAD |
| 4        |     |    |          |

|                                                                                                |             |                 |               |              |              |          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|----------|-----------|
| 1. Datos                                                                                       | generales   | de              | la            | Sociedad     |              |          |           |
| 4                                                                                              |             |                 |               |              |              |          |           |
| 2. Capital social y acciones                                                                   |             |                 |               | 7            |              |          |           |
| 3. Órgano                                                                                      | de          | administración  | de            | la           | Sociedad     |          |           |
| 9                                                                                              |             |                 |               |              |              |          |           |
| 4. Valoración                                                                                  | de          | los             | activos       | de           | la           | Sociedad |           |
| 10                                                                                             |             |                 |               |              |              |          |           |
| 5. Comercialización,                                                                           | régimen     | de              | adquisición   | y            | transmisión  | de       | acciones  |
| 11                                                                                             |             |                 |               |              |              |          |           |
| 6. Política                                                                                    | de          | distribuciones, | determinación | y            | distribución | del      | resultado |
| 25                                                                                             |             |                 |               |              |              |          |           |
| 7. Identidad del depositario,                                                                  | del auditor | y               | de            | cualesquiera | proveedores  | de       | servicios |
| 26                                                                                             |             |                 |               |              |              |          |           |
| 8. Identidad de los intermediarios financieros que proporcionen financiación y otros servicios |             |                 |               |              |              |          |           |
| 30                                                                                             |             |                 |               |              |              |          |           |

|          |      |          |    |           |
|----------|------|----------|----|-----------|
| CAPÍTULO | II.- | POLÍTICA | DE | INVERSIÓN |
| 31       |      |          |    |           |

|                         |    |           |    |              |     |    |           |
|-------------------------|----|-----------|----|--------------|-----|----|-----------|
| 1. Estrategia           | y  | Política  | de | Inversión    |     |    |           |
| 31                      |    |           |    |              |     |    |           |
| 2. Período de Inversión |    |           |    | 33           |     |    |           |
| 3. Número               | de | inmuebles | en | los          | que | se | invertirá |
| 34                      |    |           |    |              |     |    |           |
| 4. Coinversión          |    |           |    |              |     |    |           |
| 34                      |    |           |    |              |     |    |           |
| 5. Objetivos            |    | de        |    | rentabilidad |     |    |           |
| 34                      |    |           |    |              |     |    |           |

|                                                                            |        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|
| 6. Relaciones con las Sociedades Participadas                              | 35     |
| 7. Política de apalancamiento y restricciones del mismo                    | 35     |
| 8. Riesgos asumibles                                                       | 35     |
| 9. La rentabilidad histórica de la Sociedad                                | 36     |
| 10. Restricciones respecto de las Inversiones a realizar                   | 36     |
| 11. Procedimiento de modificación de la estrategia y Política de Inversión | 36     |
| <br>CAPÍTULO III.- SOCIEDAD GESTORA Y COMISIONES                           | <br>36 |
| 1. La Sociedad Gestora y comisiones                                        | 36     |
| 2. La Entidad Comercializadora                                             | 45     |
| 3. Conflicto de interés                                                    | 45     |
| 4. Comité de Inversiones                                                   | 46     |
| 5. Comité de Supervisión                                                   | 50     |
| <br>CAPÍTULO IV.- INFORMACIÓN AL ACCIONISTA                                | <br>54 |
| <br>CAPÍTULO V.- FISCALIDAD                                                | <br>56 |
| 1. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad                                  | 56     |
| 2. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas de la Sociedad               | 60     |

CAPÍTULO VI.- RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN LA SOCIEDAD  
61

1. Riesgos relacionados con las condiciones macroeconómicas y, en particular, con el mercado y área geográfica en la que opera la Sociedad 61
2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable 62
3. Riesgo de crédito 62
4. Riesgo de Inversión y Desinversión 63
5. Riesgos regulatorios 64
6. Riesgo de dilución 64
7. Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas 65

CAPÍTULO VII.- OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA  
66

1. Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación entablada con fines de inversión 66
2. Descripción de las funciones de gestión que se han delegado por parte de la SGEIC 67
3. Gestión del riesgo de liquidez de la Sociedad 67
4. Descripción de todas las comisiones 68
5. Descripción del modo en que la SGEIC garantiza un trato equitativo de los accionistas 68
6. Descripción del modo y el momento de la divulgación de la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la Ley 22/2014 69

—  
CAPÍTULO VIII.- RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO  
69

## FOLLETO INFORMATIVO

### **CAPÍTULO PRELIMINAR.- DEFINICIONES**

A los efectos del presente Folleto, los términos utilizados con su inicial en mayúscula y no definidos en el contenido del mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el **ANEXO NÚMERO 1**.

### **CAPÍTULO I.- LA SOCIEDAD**

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

##### **1.1. Promotor de la Sociedad.**

Como paso previo o preliminar a la comercialización de las acciones de la Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado denominada “SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A.” (en lo sucesivo, la “**Sociedad**”) a los efectos del cumplimiento de lo previsto en el artículo 75.5 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en lo sucesivo, la “**Ley 22/2014**”), y en especial, de conformidad con el criterio establecido en la consulta número 39 del apartado 2.4 “Comercialización” de la Sección 2 “Cuestiones referidas a 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 (LCR)” de las Consultas sobre la normativa de IIC, ECR y otros Vehículos de Inversión Colectiva Cerrados publicadas por la CNMV el día 13 de octubre de 2.016, es necesario que la SICC se encuentre inscrita en el Registro de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV.

En consecuencia, las sociedades mercantiles “SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.” (en lo sucesivo, la “**Sociedad Gestora**”), cuyas circunstancias sociales y demás extremos identificativos de la misma serán reseñados en el apartado 1 del Capítulo III siguiente, en su condición de SGEIC, y “CORNERSTONE PARTNERS, S.L.” (antes denominada DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L.), como accionista fundadora de la mencionada Sociedad Gestora y, a su vez, como Consejera Delegada Mancomunada de la misma, promovieron la constitución de la Sociedad con carácter previo a la comercialización de las acciones (en lo sucesivo, los “**Socios Fundadores**”).

## **1.2. Constitución.**

La Sociedad fue constituida por los Socios Fundadores mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Eugenio Corell Sancho, el día 7 de noviembre de 2018, bajo el número 2.367 de orden de su protocolo, que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 3.666, Folio 150, Hoja número C-57.784, Inscripción 1ª, y que se encuentra debidamente inscrita desde el 18 de enero de 2019 en el Registro de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con el número 20 de registro oficial.

## **1.3. Domicilio social.**

El domicilio social de la Sociedad, será el sito en A Coruña, Rúa Betanzos, número 1, 1º Izquierda, C.P. 15004.

## **1.4. Duración.**

La Sociedad se constituyó con una duración definida de siete (7) años a contar desde la fecha de su constitución, dando comienzo a sus actividades en el día en que quede debidamente inscrita en el Registro de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV, sin perjuicio de lo dispuesto en 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 sucesivo, la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y demás disposiciones de pertinente aplicación. No obstante lo anterior, la Sociedad podrá disolverse en cualquier momento con anterioridad al transcurso del referido plazo de siete (7) 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 Ley 22/2014 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 en que la Sociedad quede debidamente inscrita en el correspondiente Registro de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV, y finalizará el 31 de diciembre de ese año.

#### **1.6. Auditores.**

Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad se someterán a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas. Asimismo, el auditor de las cuentas deberá ser designado por la junta general de la propia Sociedad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, esta 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 que haya de ser examinado.

Asimismo, se prevé que la auditoría de cuentas anuales de la Sociedad sea realizada, en todo caso, por una sociedad auditora perteneciente al grupo “Big Four”, es decir, una de las cuatro firmas de mayor dimensión a nivel global en el sector de la consultoría y auditoría. Actualmente los Auditores de la compañía son “ERNST & YOUNG, S.L.”.

#### **1.7. Forma jurídica y objeto social.**

La entidad mercantil SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. (la Sociedad) es una SICC que reviste la forma de sociedad anónima, y cuyo objeto social principal es 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 Capítulo II siguiente y en los términos previstos en la normativa de aplicación.

Asimismo, la Sociedad podrá realizar actividades de asesoramiento de cualquier tipo y, en particular, de asesoramiento en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios, dirigidas a las sociedades que constituyan el objeto de la Política de Inversión de la Sociedad, estén o no participadas por ésta, de conformidad con lo previsto en la normativa de aplicación.

Sin embargo, la Sociedad, dentro de su objeto social, no podrá desarrollar 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 6430.

#### **1.8. Documentación anexa acompañada a los efectos del artículo 68 de la Ley 22/2014.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 68 de la Ley 22/2014, se acompaña en el presente Folleto, la siguiente documentación anexa:

- Como **ANEXO NÚMERO 2** los Estatutos Sociales de la Sociedad.
- Como **ANEXO NÚMERO 3** el Acuerdo de Inversión de la Sociedad, sin perjuicio de las posteriores modificaciones que haya podido sufrir en virtud de acuerdos adoptados por las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad.
- Como **ANEXO NÚMERO 4** El Acuerdo de delegación de la gestión suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora, que consta en la escritura de constitución de la Sociedad.

### **2. Capital social y acciones**

#### **1.1. Capital social inicial.**

La Sociedad se constituyó con un capital social inicial de SESENTA MIL EUROS (60.000'00.-€), representado por SESENTA MIL (60.000) acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, de UN EURO (1'00.-€) de valor nominal cada una de ellas, que quedaron totalmente suscritas y desembolsadas por los promotores mediante las aportaciones que se indican a continuación:

- SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. suscribió y desembolsó CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y NUEVE (59.999) acciones, señaladas con los números 1 a la 59.999, ambos inclusive, por su valor nominal total de CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (59.999'00.-€)

- CORNERSTONE PARTNERS, S.L. (antes denominada DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L.) suscribió y desembolsó UNA (1) acción, señalada con el número 60.000, por su valor nominal total de UN EURO (1'00.-€).

## **1.2. Capital social previsto.**

Está previsto que la Sociedad logre alcanzar una cifra de capital social total de VEINTE MILLONES DE EUROS (20.000.000,00.-€) (en lo sucesivo, el “**Capital Social Objetivo**”), mediante la incorporación de nuevos inversores a la Sociedad. El capital social de la Sociedad, en ningún caso y en ningún momento, podrá superar el referido importe.

Dicha incorporación de los inversores se efectuará 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 (1,00.-€) 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.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe la posibilidad de que la Sociedad alcance una cifra de capital social inferior al previsto anteriormente como objetivo.

## **1.3. Compromisos de inversión.**

Cada uno de los potenciales inversores (en lo sucesivo e indistintamente, los “**Inversores**” o los “**Accionistas**”) asume un Compromiso de Inversión mediante el cual se obliga a aportar un determinado importe a la Sociedad. El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión obtenidos se denomina “**Importe Total Comprometido**”.

El Compromiso de Inversión mínimo en la Sociedad por cada uno de los Accionistas asciende a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Por su parte, el Compromiso de Inversión máximo en la Sociedad por cada uno de los Accionistas se establece en el cuarenta por ciento (40%) de los Compromisos de Inversión finalmente obtenidos.

En el supuesto que el Importe Total Comprometido más el capital social inicial en el momento de la constitución de la Sociedad, no alcance el importe de Capital Social Objetivo se estará a lo previsto en el apartado 5.5 del presente Capítulo. Asimismo, en el supuesto que los Compromisos de Inversión

agregados no alcancen el importe del Capital Social Objetivo, pero sí supere el mínimo previsto en dicho apartado 5.5, la Sociedad ampliará su capital social en el importe equivalente al Importe Total Comprometido.

#### **1.4. Desembolsos pendientes.**

Una vez obtenidos los Compromisos de Inversión correspondientes hasta alcanzar el Capital Social Objetivo o, al menos alcanzar del Capital Social Mínimo, dichos Inversores suscribirán acciones hasta alcanzar la Sociedad dicho importe de capital social, y efectuarán un desembolso inicial del veinticinco por ciento (25%) del importe de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Los desembolsos pendientes se efectuarán mediante aportaciones dinerarias dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de suscripción de las acciones de la Sociedad (Período de Inversión) 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. No obstante, en tanto que el Período de Inversión puede ser prorrogado a discreción de la Sociedad Gestora por un máximo de un (1) período anual de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto; en dicho supuesto, se prorrogará automáticamente el período de desembolso.

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

Las acciones, que tienen el mismo valor nominal y concederán los mismos derechos, serán representadas por medio de títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples. Las acciones estarán sujetas al régimen previsto en la Ley.

Las acciones tendrán el carácter de 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 administrador único 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.

La suscripción de las acciones implica la aceptación por los Accionistas de los Estatutos Sociales de la Sociedad y de los demás documentos y condiciones por las que se rige ésta.

### **3. Órgano de administración de la Sociedad**

#### **3.1. Órgano de administración**

La Sociedad estará regida y administrada por un Administrador Único.

El cargo de Administrador Único recae sobre la entidad mercantil APC SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., actualmente representada por Don Daniel Sevillano Rodríguez.

#### **3.2. Duración del cargo**

El Administrador Único ha sido nombrado por un periodo de seis (6) años y podrá ser reelegido hasta la disolución y liquidación de la Sociedad. La vacante en el cargo de administrador se cubrirá de conformidad con el procedimiento establecido para su nombramiento, obligándose los Accionistas, en su caso, a realizar los actos necesarios para hacer efectiva la correspondiente sustitución.

#### **3.3. Retribución.**

El cargo de administrador es gratuito. No obstante, el Administrador Único tendrá derecho a que la Sociedad le reembolse los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por él con ocasión del ejercicio de su cargo, tales como los gastos de desplazamiento.

### **4. Valoración de los activos de la Sociedad**

La valoración del activo de la Sociedad se realizará por la Sociedad Gestora conforme a la legislación vigente y, en particular, 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.

Tomando en consideración que los activos que compondrán el balance de situación de las Sociedades Participadas serán activos inmobiliarios y, por tanto, serán la parte más sustancial del valor reflejado en el balance de situación consolidado de la Sociedad junto con las Sociedades Participadas, la Sociedad Gestora desempeñará la función de valoración contratando, con una periodicidad mínima anual, a sociedades de tasación debidamente inscritas en los registros oficiales correspondientes, que emitirán

informes de tasación de los inmuebles. Asimismo, anualmente el auditor revisará los estados financieros y determinará tras un test de deterioro del valor de los activos, si las tasaciones superan el año de antigüedad todavía son válidas para soportar el coste de adquisición que se refleje en el balance de situación auditado. No obstante lo anterior, se podrá considerar no llevar a cabo una tasación anual de los activos inmobiliarios en el supuesto de que existan suficientes indicios de mercado que demuestren que el mercado inmobiliario de influencia para cada activo no ha experimentado una evolución bajista o de caída en el período anual anterior. Todo ello, siempre en consonancia y con la aprobación del auditor de cuentas de la Sociedad.

Sobre la base de dichos informes de tasación de los activos subyacentes, la Sociedad Gestora realizará con una frecuencia mínima anual, un cálculo del valor neto de los activos de la Sociedad en el que los activos inmobiliarios de titularidad de las Sociedades Participadas se valorarán:

- (a) por el valor que se desprenda de la tasación (en aquellas adquisiciones más recientes); o,
- (b) por el valor en venta si existiese una muestra lo suficientemente amplia de ventas de dicho inmueble que pudiese arrojar un valor de mercado suficientemente fundamentado.

## **5. Comercialización, régimen de adquisición y transmisión de las acciones**

### **5.1 Tipo de inversores**

La oferta 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 del Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión. (en lo sucesivo, la “**Ley del Mercado de Valores**”) 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 194 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 112 del Real Decreto 813/2023.

Asimismo, también tendrán la consideración de clientes profesionales el resto de clientes no incluidos en el citado artículo 194, entre los que se incluyen los organismos del sector público, las Entidades Locales y el resto de inversores minoristas, que lo soliciten con carácter previo y renuncien de forma expresa a su tratamiento como clientes minoristas. No obstante, en dicho supuesto se estará a lo

establecido en el artículo 59 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores que, en términos generales dispone lo siguiente:

- (a)** Los clientes minoristas pueden solicitar ser tratados como clientes profesionales, renunciando de forma expresa a su tratamiento como clientes minoristas.
- (b)** La admisión de la solicitud y dicha renuncia quedará condicionada a que la empresa que preste el servicio de inversión efectúe la adecuada evaluación de la experiencia y conocimientos del cliente en relación con las operaciones y servicios que solicite y se asegure de que puede tomar sus propias decisiones de inversión y comprende los riesgos.
- (c)** Al llevar a cabo la evaluación, la empresa que preste el servicio de inversión debe comprobar que el cliente cumple al menos dos (2) de los siguientes requisitos:
  - Que el cliente ha realizado operaciones de volumen significativo en el mercado relevante del instrumento financiero en cuestión o de instrumentos financieros similares, con una frecuencia media de 10 por trimestre durante los cuatro trimestres anteriores.
  - Que el tamaño de la cartera de instrumentos financieros del cliente, formada por depósitos de efectivo e instrumentos financieros, sea superior a 500.000 euros.
  - Que el cliente ocupe o haya ocupado durante, al menos, un año, un cargo profesional en el sector financiero que requiera conocimientos sobre las operaciones o servicios previstos.

Asimismo, en cuanto a la información referente a la clasificación de los clientes, el artículo 60 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores establece que para que los clientes que soliciten ser tratados como clientes profesionales al amparo de lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 59 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, deberá observarse el siguiente procedimiento:

- (a)** El cliente deberá pedir por escrito a la entidad su clasificación como cliente profesional, bien con carácter general, bien para un servicio o transacción determinada, o para un tipo de producto o transacción específico.
- (b)** La entidad deberá advertirle claramente por escrito de las protecciones y posibles derechos de los que se vería privado.

- (c) El cliente deberá declarar por escrito, en un documento distinto al del contrato, que conoce las consecuencias derivadas de su renuncia a la clasificación como cliente minorista.
- (d) Antes de decidir si se acepta la solicitud de renuncia, la empresa de servicios de inversión está obligada a adoptar todas las medidas razonables para asegurarse de que el cliente que pide ser tratado como cliente profesional cumple con los requisitos expuestos en el artículo 59 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores.

## **5.2. Número de inversores**

Está previsto que la Sociedad tenga un número mínimo de cinco (5) Accionistas y un número máximo de ochenta (80) Accionistas.

## **5.3. Comercialización de las acciones**

Está previsto que la comercialización de las acciones de la Sociedad se lleve a cabo por la entidad ANDBANK ESPAÑA, S.A.U., dirigiéndose exclusivamente a inversores calificados como profesionales de conformidad con la legislación de aplicación.

A estos efectos, salvo por aquellos que hubieran contactado directamente con la Sociedad Gestora, ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. asume la responsabilidad en relación con la correcta identificación y clasificación de los inversores que deseen adquirir acciones de la Sociedad. En particular, la Entidad Comercializadora será responsable de mantener procedimientos internos adecuados con objeto de clasificar a los clientes, comprobar la concurrencia de las condiciones señaladas en el artículo 75 de la Ley 22/2014 y los criterios de interpretación comunicados por la CNMV respecto de la comercialización de EICC al objeto de entregar a los clientes toda la información de la Sociedad legalmente exigible con carácter previo a la suscripción de sus correspondientes Compromisos de Inversión.

Del mismo modo, la Entidad Comercializadora dispondrá de procedimientos adecuados de aplicación de medidas de diligencia debida respecto a la normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo en los términos exigidos por la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (en lo sucesivo, la “LPBC”).

## **5.4. Entidad comercializadora**

La comercialización de las acciones de la Sociedad será intermediada por la entidad ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. (en lo sucesivo, la “**Entidad Comercializadora**”), provista de C.I.F. número A-86.701.711, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 55, 3ª planta (CP 28046), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.181, Folio 115, Sección 8ª, Hoja M-561.208 y en el Registro de Entidades del Banco de España bajo el número 1.544.

La Entidad Comercializadora es una entidad de crédito especializada en el sector de la banca privada y asesoramiento de grandes patrimonios.

En este sentido, la Sociedad Gestora ha suscrito un acuerdo con la Entidad Comercializadora, según el cual esta última, en el marco de su actividad de asesoramiento, presentará a sus clientes calificados como inversores profesionales la oportunidad de inversión en la Sociedad según lo señalado en los apartados anteriores. En consecuencia, la Entidad Comercializadora tendrá derecho a percibir una comisión del uno coma cincuenta por ciento (1'50%) del capital suscrito por cada inversor que haya tenido conocimiento de la oportunidad de inversión a través de la Entidad Comercializadora; que se pagará por los Inversores directamente a la Entidad Comercializadora en dos pagos fraccionados del cero coma setenta y cinco por ciento (0'75%) del capital suscrito por el inversor, uno en la fecha de suscripción inicial de capital por parte de cada inversor y otro al cabo de un (1) año desde la entrada de los Inversores en la Sociedad.

Adicionalmente, la Entidad Comercializadora recibirá de la Sociedad Gestora las siguientes remuneraciones fruto de la actividad indicada en este apartado:

- La Sociedad Gestora retribuirá a la Entidad Comercializadora con una tercera (1/3) parte de la Comisión de Estructuración que percibirá de la Sociedad, tal y como esta remuneración está definida en el apartado 1.3.1 del Capítulo III de este Folleto.
- La Sociedad Gestora retribuirá a la Entidad Comercializadora con una quinta (1/5) parte de la Comisión de Gestión Fija que percibirá de la Sociedad, tal y como esta remuneración está definida en el apartado 1.3.2 del Capítulo III de este Folleto.
- La Sociedad Gestora retribuirá a la Entidad Comercializadora con una quinta (1/5) parte de la Comisión de Gestión de Éxito que percibirá de la Sociedad, tal y como esta remuneración está definida en el apartado 1.3.3 del Capítulo III de este Folleto.

## **5.5. Comercialización, suscripción y desembolso de las acciones**

La Sociedad Gestora, a través de la Entidad Comercializadora, procederá a obtener de los inversores a los que se dirige la oferta de acciones, Compromisos de Inversión en la Sociedad por importe mínimo de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€), cuya ejecución estará condicionada a que la Sociedad Gestora obtenga Compromisos de Inversión suficientes para alcanzar el Capital Social Mínimo establecido en la apartado 5.7 del Capítulo I de este Folleto.

Una vez obtenidos los Compromisos de Inversión correspondientes hasta alcanzar el Capital Social Objetivo o, al menos alcanzar el Capital Social Mínimo, dichos Inversores suscribirán acciones hasta alcanzar la Sociedad dicho importe de capital social, y efectuarán un desembolso inicial del veinticinco por ciento (25%) del importe de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Posteriormente, durante un período de dos (2) años a contar desde la fecha de suscripción de las acciones de la Sociedad (Período de Inversión), los Accionistas deberán desembolsar sus dividendos pasivos hasta completar el total desembolso del capital social suscrito, sin que en ningún caso se pueda exigir a los Accionistas desembolsos que superen su Importe Comprometido. No obstante, cabe la posibilidad que los Accionistas no tengan que realizar desembolsos de sus dividendos pasivos hasta completar el total desembolso del capital social suscrito. De conformidad con lo previsto en la letra a) del apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto el Período de Inversión podrá prorrogarse, en su caso, por un máximo de un (1) período anual, a discreción de la Sociedad Gestora, que deberá notificar dicha extensión a los Accionistas con al menos un (1) mes de antelación a la finalización del Período de Inversión. En caso de prorrogarse el Período de Inversión se prorrogará automáticamente el período de desembolso.

Finalizado el Período de Inversión, la Sociedad Gestora únicamente podrá solicitar el desembolso de Compromisos de Inversión en los supuestos establecidos en el apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto.

#### **5.6. Incumplimiento por parte de un Accionista de sus obligaciones de desembolso del capital social de la Sociedad**

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

En el supuesto de que no subsanara su incumplimiento 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 e Inversor, quedando suspendidos sus derechos políticos y económicos con efectos a la fecha en la que hubiera debido efectuar el desembolso requerido, y compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que, en su caso, le correspondieran con cargo a las Distribuciones<sup>1</sup> de la Sociedad, y su lugar como Accionista podrá ser ocupado por otros Accionistas, mediante la venta de sus acciones en la Sociedad a éstos, a prorrata de su participación en la Sociedad o, si no hubiese más que uno dispuesto a ocupar dicho lugar, por aquel que así hubiese manifestado su voluntad de hacerlo. En este caso, no se aplicará ningún interés de demora al Accionista que ocupe el lugar del Accionista en Mora, debiendo éste de responder por dicha demora en los términos aquí contenidos. La venta de acciones antes referida deberá llevarse a cabo en el plazo de treinta (30) días hábiles desde que finalice el plazo concedido al Accionista en Mora para que subsane su incumplimiento.

De no haber ningún Inversor dispuesto a sustituir al Accionista en Mora, la Sociedad podrá ofrecer la entrada en la Sociedad a terceros quienes, en este caso, tampoco deberán abonar ningún interés de demora (debiendo responder el Accionista en Mora por dicha demora en los términos aquí contenidos). Si, llegado el plazo determinado por la Sociedad para efectuar el cierre definitivo de la suscripción y desembolso de acciones y/o el desembolso de dividendos pasivos de la Sociedad, no hubiese ningún Accionista o tercero que quisiese sustituir al Accionista en Mora, la Sociedad ejercitará contra el Accionista en Mora las acciones legales oportunas a los efectos de resarcirse por los daños y perjuicios que el mismo le hubiese ocasionado, sin perjuicio de la aplicación de las normas en relación con la mora de los desembolsos pendientes previsto en la legislación mercantil en vigor.

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 bien de adquirir el total 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 de proceder a la amortización de dichas acciones de conformidad con lo señalado en el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Capital, con la consiguiente reducción de capital.

---

<sup>1</sup> “**Distribuciones**” significa 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).

A los efectos del mejor cumplimiento de lo dispuesto en este apartado, el Accionista en Mora estará obligado, a requerimiento de la Sociedad, a transmitir sus acciones al Accionista o tercero que se señale.

#### **5.7. Régimen de adquisición de las acciones**

La Sociedad es una SICC de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

El capital social de la Sociedad, en ningún caso y en ningún momento, podrá superar la cifra de VEINTE MILLONES DE EUROS (20.000.000,00.-€).

Cada uno de los Accionistas asumirá frente a la Sociedad Gestora, la Sociedad y el resto de los Accionistas, el Compromiso de Inversión. El Compromiso de Inversión mínimo en la Sociedad por cada uno de los Accionistas asciende a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Por su parte, el Compromiso de Inversión máximo en la Sociedad por cada uno de los Accionistas se establece en el cuarenta por ciento (40%) del Importe Total Comprometido finalmente obtenido.

Los Compromisos de Inversión previstos estarán sujetos a que la Sociedad Gestora obtenga finalmente de otros inversores Compromisos de Inversión que, agregados (Importe Total Comprometido) alcancen el importe de al menos TRECE MILLONES DE EUROS (13.000.000,00.-€) (en lo sucesivo, el “**Capital Social Mínimo**”). No obstante, en dicho supuesto, es decir, en el caso que los Compromisos de Inversión agregados alcancen al menos el Capital Social Mínimo pero no el Capital Social Objetivo, será necesario el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora para poner en marcha la Sociedad.

En el supuesto que el Importe Total Comprometido no alcance para que el capital social de la Sociedad sea de VEINTE MILLONES DE EUROS (20.000.000,00.-€), pero si alcance la cifra mínima de TRECE MILLONES DE EUROS (13.000.000,00.-€), y se adopte la decisión de la Sociedad Gestora de poner en marcha la Sociedad, el capital social de ésta en la/s ampliación/es de capital será el equivalente al Importe Total Comprometido más el capital social inicial, es decir, la suma de todos los Compromisos de Inversión obtenidos, más el capital social en el momento de la constitución de la Sociedad.

No obstante, en el supuesto que el Importe Total Comprometido superase la cifra máxima que implicase superar el Capital Social Objetivo, se reputarán Accionistas aquellos potenciales inversores

que primero hubiesen suscrito el Compromiso de Inversión hasta alcanzar el referido importe, entendiéndose a estos efectos como fecha de efectos la que conste en el encabezamiento de la Carta de Compromiso de Inversión. Ahora bien, en el caso que existan Compromisos de Inversión suscritos en la misma fecha y, en caso de no poder acreditarse cuál de los mismos fue anterior, la Sociedad Gestora habilitará un procedimiento de sorteo, con las garantías necesarias, para determinar cuáles de dichos potenciales inversores serán Accionista de la Sociedad.

En todo caso y sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Inversión, los Accionistas de la Sociedad se adherirán, con carácter previo a su primera adquisición o suscripción de acciones en la Sociedad, a lo dispuesto en el citado Acuerdo de Inversión.

La Sociedad tiene un carácter cerrado, comprometiéndose los Accionistas a no transmitir ninguna acción a ningún tercero en los dos (2) años siguientes a la constitución de la Sociedad, excepto que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 5.8.3 siguiente o cuando exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, si bien, en este último caso se estará al procedimiento de transmisión intervivos previsto en el apartado 5.8.4 siguiente. Con posterioridad a dicho plazo, la transmisión de las acciones estará sujeta a las normas contenidas en el Acuerdo de Inversión, y que se exponen seguidamente.

## **5.8. Régimen de transmisión de las acciones**

### **5.8.1. Principio general**

Sin perjuicio de lo que seguidamente se expondrá, respecto 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.

Con carácter previo a la transmisión de acciones por parte de un Accionista y como requisito imprescindible para que pueda proceder a la misma se deberá de obtener la adhesión del adquirente de las acciones al Acuerdo de Inversión.

### **5.8.2. 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 constitución de la Sociedad, excepto que se trate de una transmisión de las

previstas en el apartado 5.8.3 siguiente o cuando exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, si bien, en este último caso se estará al procedimiento de transmisión intervivos previsto en el apartado 5.8.4 siguiente.

En todo caso, estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones en los supuestos que 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 SICC.

### **5.8.3. 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 transmitente, aplicando a efectos interpretativos el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio (en lo sucesivo, el “**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 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 Transmisor 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 SICC.

#### 5.8.4. Transmisiones inter vivos

Salvo los supuestos mencionados en el apartado 5.8.3 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 5.8.2 anterior, a excepción que exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, las transmisiones *inter vivos* de las acciones de la Sociedad se registrarán 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 Transmitedor**”) 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 administrador único, 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 adquirir, las condiciones de pago, el precio ofrecido por el Adquirente y las condiciones de adquisición de las mismas, así como las garantías ofrecidas, en su caso, para el pago de las acciones que desee adquirir (en lo sucesivo, la “**Notificación de Transmisión**”) 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 SICC.

- (b) El administrador único dará traslado de la Notificación de Transmisión a los demás Accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si el administrador único no traslada la comunicación en el plazo indicado, el Accionista Transmitedor 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 administrador único, los restantes Accionistas podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Accionista Transmitedor, con copia al administrador único, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Accionista Transmitedor. 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 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 administrador único 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.

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 este párrafo, que deberá ser elaborado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha de designación del auditor por parte del administrador único 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) de este apartado 5.8.4. Si la transmisión no se efectúa en este último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias

derivadas de ello, el Accionista Transmitedor deberá iniciar nuevamente el procedimiento descrito en el presente apartado 5.8.4.

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

#### **5.8.5. Transmisiones mortis causa**

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

#### **5.8.6. 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.

#### **5.8.7. Incumplimiento de las disposiciones previstas en el apartado 5.8 del Capítulo II**

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente apartado 5.8, 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 misma.

#### **5.8.8. Derecho de arrastre**

La Entidad Comercializadora y/o la Sociedad Gestora tendrán un derecho de arrastre (*Drag-along*) en virtud del cual, si cualquiera de ellos recibiese una oferta de compra de un tercero por la totalidad de las acciones de la Sociedad, a una valoración de esta equivalente a un múltiplo sobre el capital desembolsado por los Accionistas superior al uno coma cincuenta (1,50) y con una TIR sobre la inversión realizada por los Accionistas superior al doce por ciento (12%), podrán obligar a los Accionistas a que vendan la totalidad de su paquete accionario en la Sociedad a ese tercero en los mismos términos y condiciones y por el mismo precio ofertado por la Sociedad. Si se ejecutase este derecho de arrastre, la comisión de gestión de éxito deberá liquidarse por parte de la Sociedad a favor de la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido a este respecto en el Contrato de Gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

A tal efecto, la Entidad Comercializadora y/o la Sociedad Gestora, según corresponda, comunicarán a los Accionistas la oferta de compra realizada por el tercero y su intención de ejercitar el presente derecho de arrastre.

Los Accionistas se obligarán a comparecer en el lugar, fecha y hora señalados al efecto por la Entidad Comercializadora y/o la Sociedad Gestora, según corresponda, con los títulos representativos de la titularidad de las acciones que ostenten en la Sociedad y se obligan, también, a otorgar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para llevar a cabo la transmisión.

#### **5.8.9. Derecho de acompañamiento**

Los Accionistas dispondrán de un derecho de acompañamiento (*Tag-along*) en virtud del cual, si cualquiera de los Accionistas recibiese una oferta de compra de un tercero por más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones de la Sociedad, el resto de Accionistas podrán también vender todas o parte de sus acciones en las mismas condiciones. A estos efectos, el Accionista que recibiese la oferta de compra de un tercero se obliga a comunicar la existencia de un comprador interesado en la mayoría del capital social así como las condiciones ofertadas, a los efectos de conocer si los restantes Accionistas quieren vender sus acciones en estos mismos términos y condiciones y por el mismo precio de valoración de la Sociedad. Si se ejecutase este derecho de acompañamiento, la comisión de gestión de éxito deberá liquidarse por parte de la

Sociedad a favor de la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido a este respecto en el Contrato de Gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

## **5.9. La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad**

### **5.9.1. Duración**

La Sociedad tendrá una duración de siete (7) años desde su constitución, dando comienzo a sus actividades en el día en que quede debidamente inscrita en el correspondiente Registro de la CNMV, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación.

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

La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad se regulará por lo dispuesto en el artículo 25 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, abriéndose el período de liquidación, transcurridos siete (7) 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, salvo que dispusieran lo contrario los Accionistas mediante Acuerdo Extraordinario o por cualquier otra causa establecida por la Ley o por el Acuerdo de Inversión.

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 de los liquidadores, que recaerá en el anterior administrador único.

En todo caso, el activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Sociedad (en lo sucesivo, la “**Cuota Liquidativa**”) se repartirá entre los Accionistas de conformidad con las Reglas de Prelación establecidas en el apartado 1.3.3 del Capítulo III 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.

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

Si cuando se inicie la liquidación de la Sociedad hubiera activos inmobiliarios en los que ésta aún no hubiera desinvertido, dichos activos serán ofrecidos a los Accionistas al precio que decida la Sociedad Gestora. Si hubiera varios Accionistas interesados en adquirir tales activos, serán adquiridos por el mejor postor. A tal efecto, en el plazo de diez (10) días hábiles desde que la Sociedad Gestora les notificase por escrito la existencia de varios Accionistas interesados en los activos, efectuarán sus ofertas en sobre cerrado que quedará depositado ante Notario quien, una vez haya recibido todas las ofertas, procederá a otorgar el correspondiente acta notarial de apertura de plicas, desvelando qué Accionistas ha resultado el mejor postor. Si hubiera dos o más ofertas iguales, se sorteará ante Notario a quién de entre los Accionistas que hubieran presentado una oferta igual deberá adjudicarse los activos inmobiliarios.

## **6. Política de distribuciones, determinación y distribución de resultados**

### **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 lo anterior, con el objeto de facilitar la administración de la Sociedad, cuando los importes a distribuir a los Accionistas no sean significativos a juicio del administrador único, éste 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 administrador único según su criterio prudente.

Las Distribuciones a realizar por parte de la Sociedad a los Accionistas se efectuarán predominantemente mediante reducciones de capital con devolución de aportaciones, adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad y/o distribución de dividendos con cargo a beneficios o reservas, a discreción del administrador único, y en los términos establecidos en el Acuerdo de Inversión.

## **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 de los mismos, a excepción que dichos rendimientos se reinviertan (por ejemplo, en obras) en el propio activo que ha generado dichos rendimientos.

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

Los resultados de la Sociedad se determinarán en la forma legalmente establecida y, en particular, con arreglo a 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 conformidad con la política general de distribuciones a los Accionistas, establecida en la estipulación octava del Acuerdo, el administrador único podrá acordar el reparto por parte de la Sociedad a los Accionistas de los beneficios después de impuestos, siempre que exista liquidez suficiente en la Sociedad y la normativa aplicable lo permita.

En su caso, el pago de los beneficios se realizará por la Sociedad durante el mes siguiente a la aprobación de las Cuentas Anuales y referido a los beneficios del año anterior, terminado el 31 de diciembre anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad, cuando así lo determine el órgano de administración, acordará distribuciones a cuenta en cualquier momento durante el ejercicio de los beneficios de la Sociedad siempre que exista liquidez suficiente en la misma y la normativa aplicable lo permita.

## **7. Identidad del depositario, del auditor y de cualesquiera proveedores de servicios**

### **7.1. Depositario.**

En relación a la identidad del depositario de las acciones de la Sociedad, el artículo 50 de la Ley 22/2014 establece que la Sociedad Gestora deberá designar un depositario para ECR o EICC que gestionen siempre que sus activos bajo gestión superen los umbrales establecidos en el artículo 72.1 o cuando actúen de conformidad con el artículo 72.5 o 72.6 de la Ley 22/2014.

A tal efecto, a la Sociedad Gestora no le es de aplicación el Capítulo II “*Condiciones de ejercicio de la actividad*” del Título II “*Sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado*” de la Ley 22/2014, en tanto que cumple los requisitos exigidos para que el citado Capítulo no le sea de aplicación. Por ende, de acuerdo con lo previsto en el referido artículo 50 de la referida Ley, la Sociedad Gestora no tiene la obligación de designar a un depositario para cada EICC que gestione, dado que los activos bajo gestión no superan los umbrales establecidos en el apartado primero artículo 72 de la citada Ley, y además no actúa de conformidad con los artículos 72.5 o 72.6 de la misma Ley.

En virtud de lo anterior, la SGEIC no está sujeta a la obligación de designación de depositario para la Sociedad, por lo que no procede en el presente la identificación del depositario.

## **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 el carácter de público.

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.

El nombramiento del auditor de cuentas será designado por la junta general de la Sociedad. Actualmente está nombrada la entidad “ERNST & YOUNG, S.L.” como auditores de cuentas de la Sociedad.

A estos efectos se hace constar que los datos de la compañía auditora son los siguientes:

- Razón social: ERNST & YOUNG, S.L.
- N.I.F. número: B-78.970.506
- Corporación: Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España
- Domicilio social: Calle Raimundo Fernández Villaverde, número 65. 28003, Madrid

- Número ROAC: S0530

La entidad encargada de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad será, en todo caso, una sociedad auditora perteneciente al grupo “Big Four”, es decir, una de las cuatro firmas de mayor dimensión a nivel global en el sector de la consultoría y auditoría.

### **7.3. Proveedores de servicio.**

Por lo que respecta a los proveedores de servicios habituales con los que se espera que la Sociedad contrate son principalmente los siguientes:

(a) La Sociedad para el ejercicio de su objeto social requerirá, entre otros, la contratación de los siguientes proveedores habituales:

- Tasadores
- Promotores y constructores
- Intermediarios
- Asesores legales
- Empresa de servicios de contabilidad
- Auditores
- Gestores de servicios informáticos
- Compañías de seguros
- Administradores de fincas

En cualquier caso, la contratación de los proveedores se realizará en base a criterios de calidad, rapidez, coste y experiencia.

(a) Prestador de servicios de ejecución de proyectos de construcción y/o rehabilitación de inmuebles:

La Sociedad ha alcanzado un acuerdo marco con la sociedad mercantil DESARROLLA OBRAS Y SERVICIOS, S.L., con domicilio en A Coruña, Ronda de Outeiro, número 33, entreplanta (CP 15009), provista de C.I.F. número B-70.218.185, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al Tomo 3.361, Folio 196, Sección 8ª, Hoja número C-45.036 (en lo sucesivo, “Desarrolla”) para la prestación de servicios de ejecución de proyectos inmobiliarios,

en virtud del cual, dicho proveedor acuerda con la Sociedad los términos y condiciones preferenciales en los que las Sociedades Participadas por la Sociedad podrán contratar con Desarrolla la ejecución de proyectos inmobiliarios, incluyendo las actuaciones de construcción y/o rehabilitación de los activos inmobiliarios de su titularidad.

Las Sociedades Participadas por la Sociedad podrán adherirse a dicho acuerdo marco, de tal manera que Desarrolla se encargará de la ejecución de las actuaciones propias del estudio técnico previo, dirección y ejecución de la obra, coordinación de las inspecciones técnicas y cualesquiera actuaciones de terminación y subsanación así como el cumplimiento de la normativa aplicable hasta la entrega de la misma, todo ello bajo la supervisión del órgano de administración de la Sociedad Participada.

En caso de que las Sociedades Participadas se adhieran al acuerdo marco y suscriban con Desarrolla un acuerdo particular para la ejecución del correspondiente proyecto inmobiliario en un inmueble adquirido por una Sociedad Participada, Desarrolla recibirá una retribución fija neta del cuatro por ciento (4%) que se abonará por parte de las Sociedades Participadas, conforme se vayan desarrollando y ejecutando los proyectos. El importe de dicha retribución que recibirá Desarrolla se realizará sobre el (i) precio de la compra del activo, más (ii) el valor de construcción (incluye honorarios facultativos y permisos) presupuestado inicialmente (y aprobado por el Comité de Inversiones), aumentado, en su caso, con los eventuales gastos suplidos que Desarrolla pueda incurrir por cuenta de la Sociedad Participada correspondiente en relación con el proyecto objeto del acuerdo particular.

Adicionalmente Desarrolla podrá devengar una retribución variable que se devengará si todas o algunas de las Sociedades Participadas por la Sociedad se adhieren al acuerdo marco suscrito por la Sociedad con Desarrolla. Esta última percibirá una remuneración variable que se calculará como sigue:

- en caso de que todas las Sociedades Participadas por la Sociedad se adhieran al presente acuerdo marco, la retribución variable será igual al siete por ciento (7%), después de impuestos, de la plusvalía generada a favor de los accionistas de la Sociedad que haya resultado en la obtención por los mismos de la rentabilidad anual superior a la indicada anteriormente en este apartado; y,
- en caso de que no se hayan adherido todas las Sociedades Participadas al contrato marco, la retribución variable se calculará como el resultado de multiplicar el importe que resulte de lo previsto en el párrafo anterior, por el porcentaje que represente el valor de la

construcción más el precio de compra de los proyectos desarrollados por las Sociedades Participadas que se adhieran al acuerdo marco sobre el total de la construcción más los precios de compra de los mismos por todas las Sociedades Participadas.

El pago de la remuneración variable se calculará y abonará a Desarrolla bajo los mismos criterios utilizados con la Sociedad Gestora en tiempo y forma, es decir, una vez se verifique la efectiva disponibilidad de los importes distribuibles a los accionistas de la Sociedad y de forma simultánea al pago por la Sociedad de la comisión de gestión a éxito acordada con la Sociedad Gestora.

**(b)** Comercializador de las unidades inmobiliarias:

La Sociedad ha suscrito con la sociedad UNIQUE SINGULAR PROPERTIES, S.L., con domicilio en A Coruña, Calle Real, número 34, 1º (CP 15003), provista de C.I.F. número B-70.376.306, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al Tomo 3491, Folio 147, Sección 8ª, Hoja número C-50.335 (en lo sucesivo, “**Unique**”) un contrato marco de comercialización no exclusiva de unidades inmobiliarias, en virtud del cual las Sociedades Participadas por la Sociedad podrán contratar con Unique los servicios de asistencia, promoción y mediación comercial para la comercialización de las unidades inmobiliarias terminadas tras el proceso de construcción y/o rehabilitación de viviendas que se lleve a cabo por las Sociedades Participadas por la Sociedad.

La remuneración de Unique se abonará por parte de las Sociedades Participadas conforme se produzcan las ventas de las unidades inmobiliarias y consistirá, en su caso, en el derecho a percibir entre un dos y tres por ciento (2-3%) del precio de venta de cada una de las unidades inmobiliarias en cuya comercialización haya mediado Unique.

En todo caso, los proveedores de servicios de la Sociedad dispondrán de recursos, medios humanos y materiales apropiados para desempeñar las funciones encomendadas, sin perjuicio de articular los procedimientos de control que permitan mantener el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la normativa aplicable.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier contrato con proveedores de servicios que, por su importe e incidencia, se considere significativo por el órgano de administración de la Sociedad, será debidamente informado en la junta general de la Sociedad.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora estará facultada para la contratación de cualquier profesional externo que no suponga un coste para la Sociedad superior a treinta mil Euros (30.000'00.-€) anuales, en cuyo caso deberá ser aprobado por el administrador único de la Sociedad.

Finalmente, respecto a las obligaciones de los proveedores de servicios y derechos de los inversores éstos son los que derivan directamente de la Ley aplicable y del propio contrato que, en su caso, se suscribirá.

## **8. Identidad de los intermediarios financieros que proporcionen financiación y otros servicios**

A efectos de cumplimiento de la previsión establecida en la letra m) del artículo 68 de la Ley 22/2014, se informa que la entidad financiera que proporciona financiación y otros servicios, entendiendo como aquella entidad de crédito, empresa de inversión regulada u otra entidad cualquiera sujeta a regulación prudencial y a supervisión permanente, que ofrece servicios a los inversores profesionales principalmente para financiar o ejecutar operaciones con instrumentos financieros como contraparte y que puede también proporcionar otros servicios, es ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. (la “Entidad Comercializadora”), cuyos datos identificativos constan en el apartado 5.4 del Capítulo I del presente Folleto.

Asimismo, se informa que la Sociedad Gestora únicamente ha suscrito un contrato con la Entidad Comercializadora cuyo objeto es acordar la atribución de las comisiones que se generan por su actividad de asesoramiento y comercialización respecto a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el apartado 5.4 del Capítulo I del presente Folleto. Por tanto, la Sociedad Gestora y la Sociedad no interfieren en las relaciones privadas que la entidad financiera tenga o pueda tener con los Inversores, basando sus decisiones en la ley de la oferta y demanda del mercado.

## **CAPÍTULO II.- POLÍTICA DE INVERSIÓN**

-

### **1. Estrategia y Política de Inversión**

#### **1.1. Principios generales**

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, previa aprobación del Comité de Inversiones, todo ello de conformidad con la Política de Inversión, que se describe seguidamente.

De conformidad con lo previsto en la Ley 22/2014 la Política de Inversión de la Sociedad será la prevista en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

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 en activos financieros o no financieros 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 ejecución de la adquisición y enajenación de los activos por la Sociedad se llevará a cabo por la Sociedad Gestora, previa aprobación del Comité de Inversiones, en los términos previstos en el Acuerdo de Inversión.

## **1.2. Objetivo de gestión**

El objetivo principal de la Sociedad será generar valor para los Accionistas, mediante la inversión en inmuebles localizados en las ciudades de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela, de acuerdo con la presente Política de Inversión.

## **1.3. Política y estrategia de inversión**

### **1.3.1. Activos hacia los que se orientarán las Inversiones**

La inversión se realizará mediante la participación en sociedades mercantiles no cotizadas titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de uso residencial, oficinas reconvertibles a uso final residencial y suelo urbano consolidado finalista (solares y parcelas edificables). En las inversiones por parte de la Sociedad en sociedades titulares de activos inmobiliarios con tal uso o calificación, se podrán incluir los locales comerciales u otros activos que formen parte del inmueble de titularidad de la Sociedad Participada.

La inversión se materializará, con carácter general, a través de la toma de participaciones en el capital de dichas sociedades mercantiles, que no serán inferiores al cincuenta por

ciento (50%) de los mismos y, que conllevarán el control de la Sociedad Participada y el control de la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de titularidad de la Sociedad Participada.

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.

### **1.3.2. Estrategia de Inversión y Desinversión**

La estrategia de Inversión y Desinversión de la Sociedad y de sus Sociedades Participadas consistirá en:

- la adquisición de los activos inmobiliarios con una carencia en su mantenimiento y/o deficiente gestión de las rentas de los mismos;
- la puesta en valor de los activos inmobiliarios mediante su rehabilitación, reforma o construcción; y,
- la desinversión en los activos inmobiliarios.

### **1.3.3. Áreas geográficas hacia las que se orientarán las Inversiones**

Las Inversiones se realizarán en activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios que **se encuentren localizados en las ciudades de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela (España).**

### **1.3.4. Importes mínimos y máximos de inversión:**

No se establecen límites mínimos ni máximos en cuanto a los importes de las inversiones en activos inmobiliarios que se pretenden realizar, si bien, se presume que se invertirá en inmuebles cuya inversión sea superior a un millón de Euros (1.000.000.00.-€).

## **2. Período de inversión**

El objetivo general de desinversión o período de maduración de la inversión se fija en el plazo de cinco (5) años desde la constitución de la Sociedad.

La Sociedad Gestora tiene previsto invertir los Compromisos de Inversión de la Sociedad en Inversiones propias del objeto de su actividad desde la fecha de hoy y hasta lo que primero suceda de entre:

- (a) el segundo (2º) aniversario a contar desde la fecha del Acuerdo de Inversión. No obstante lo anterior, dicho periodo de inversión será prorrogable, en su caso, por un máximo de un (1) período anual, por decisión de la Sociedad Gestora; o,
- (b) la fecha en que los Compromisos de Inversión hayan quedado reducidos a cero; o,
- (c) dos (2) años o menos, a contar desde la fecha del Acuerdo de Inversión, si con carácter previo se ha comprometido al menos el noventa por ciento (90%) del capital social objeto de inversión (capital social total suscrito en las ampliaciones de capital de la Sociedad).

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

- (a) con el objeto de responder de cualquier obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad, incluyendo, entre otras cuestiones, las relativas a las diversas comisiones que hubiese que satisfacer a la Sociedad Gestora; o,
- (b) con el objeto de realizar Inversiones Complementarias; o,
- (c) con el objeto de realizar Inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos de fecha anterior a la finalización del Periodo de Inversión.

### **3. Número de inmuebles en los que se invertirá**

No se pretende establecer límites mínimos ni máximos en cuanto al número de activos inmobiliarios que se adquirirán, así como sociedades titulares de los mismos, si bien, se prevé realizar de cinco (5) a diez (10) inversiones en activos inmobiliarios.

#### **4. Coinversión**

La Sociedad Gestora podrá analizar y proponer oportunidades de coinversión con otros inversores, en los que deberá figurar como condición imprescindible la paridad de los derechos entre todos los inversores involucrados en la operación correspondiente, en función de las aportaciones realizadas por cada uno de ellos.

En todo caso, la coinversión sólo se aprobaría siempre y cuando el contrato de coinversión incluya siempre un derecho de arrastre a favor de la Sociedad y/o su Sociedad Participada copropietaria del inmueble en cuestión y, además, cuando la gestión de los activos inmobiliarios recaiga en su integridad en la Sociedad Gestora.

En dicho caso, los coinversores deberán respetar la Política de Inversión y Desinversión de la Sociedad y, en cualquier caso, el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la política de desinversión de los activos inmobiliarios, independientemente del porcentaje de inversión de cada uno de los coinversores, requerirá la aprobación de la Sociedad, en su caso, representada por la Sociedad Gestora.

#### **5. Objetivos de rentabilidad**

En el mejor de los escenarios posibles y dándose todos los condicionantes favorables a la inversión, se fija como objetivo la obtención de una tasa interna de rentabilidad anual superior al doce por ciento (12%), con la mayor cobertura posible de los principales riesgos de negocio. Asimismo, el objetivo es que el Período de Inversión no se extienda más allá de dos (2) años, de manera que los Accionistas empiecen a recibir retornos de su inversión lo antes posible.

Asimismo, no se puede garantizar que el objetivo de rentabilidad fijado por la Sociedad vaya a ser alcanzado.

#### **6. Relación con las Sociedades Participadas**

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 consejo de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las Inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad 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.

## **7. Política de apalancamiento y restricciones del mismo**

La inversión en las Sociedades Participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose el endeudamiento de la Sociedad para la realización de Inversiones. No obstante lo anterior, 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.

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.

## **8. Riesgos asumibles**

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 y el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles.

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.

## **9. La rentabilidad histórica de la Sociedad**

En relación a la rentabilidad histórica, al ser la Sociedad una entidad mercantil de futura constitución, no está en disposición de datos referentes a rentabilidad histórica, en tanto que la Sociedad en la presente fecha no se ha constituido y, por ende, no ha iniciado su actividad.

## **10. Restricciones respecto de las Inversiones a realizar**

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.

## **11. Procedimiento de modificación de la estrategia y Política de Inversión**

Para la modificación de la presente Política de Inversión, la Sociedad Gestora 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 administrador único de la Sociedad para su estudio y, a su vez, el administrador único 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 los Estatutos Sociales y el Acuerdo de Inversión.

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 Sociedad Gestora que gestione los activos de la Sociedad.

## **CAPÍTULO III.- SOCIEDAD GESTORA Y COMISIONES**

### **1. La Sociedad Gestora y comisiones**

#### **1.1. General**

- (a) Sin perjuicio de las funciones atribuidas al administrador único 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 colectiva de tipo cerrado quien, conforme a la legislación vigente, tendrá las más amplias facultades de dominio, representación y administración del patrimonio de la Sociedad, sin que ello suponga ostentar la propiedad del mismo.

Las SGEIC, ajustándose a las disposiciones vigentes, deben actuar siempre en interés de los Accionistas en las inversiones que gestionen, y serán responsables frente a ellos de todo perjuicio que les causaren por incumplimiento de sus obligaciones.

- (b)** La entidad mercantil SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (Sociedad Gestora), provista de C.I.F. número A-67.074.146, es una SGEIC, y es la sociedad gestora de la Sociedad.

La Sociedad Gestora fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Enrique Hernández Gajate, el día 5 de septiembre de 2017, bajo el número 1.432 de orden de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46.243, Folio 161, Hoja número B-509.980, Inscripción 1ª, con domicilio en Barcelona, Calle Córcega, número 302, 4º 2ª, (CP 08008), inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 26 octubre 2017, con el número de registro oficial 131.

- (c)** La Sociedad Gestora no pertenece a ningún grupo económico de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- (d)** La Sociedad Gestora cuenta con medios humanos y técnicos suficientes y adecuados a sus características y a su volumen de actividad. En este sentido, acredita disponer de todas las áreas necesarias dentro de su estructura organizativa para poder realizar con habilidad y eficacia sus funciones dentro del marco legal establecido para las SGEIC.
- (e)** La Sociedad Gestora cubrirá los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que pueda realizar mediante la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la responsabilidad por negligencia profesional que esté en consonancia con los riesgos.
- (f)** La Sociedad Gestora podrá delegar la prestación de determinados servicios jurídicos, fiscales, tributarios, gestión contable, gestión laboral, en terceros proveedores con recursos, medios humanos y materiales apropiados para desempeñar dichas funciones, sin perjuicio de articular los procedimientos de control de la actividad delegada que le permitan mantener el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la normativa aplicable.

- (g) La Sociedad Gestora someterá sus documentos contables a auditoría conforme a lo establecido en la auditoría de cuentas, poniendo el informe de auditoría a disposición de la CNMV. El auditor de la Sociedad Gestora es “AFP AUDIT & CONSULTING, S.L.”, sociedad de nacionalidad española, inscrita en Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37.107, Folio 36, Sección 8ª, Hoja número B-298.620, Inscripción 6ª, y en el ROAC con el número S1551, y con domicilio en Barcelona, Calle Santa Teresa, número 8 (CP 08012), provista de C.I.F. número B-83.687.368.
- (h) La Sociedad Gestora está administrada por un Consejo de Administración teniendo sus miembros y directivos una reconocida honorabilidad empresarial y profesional. Asimismo, todos los consejeros y todos los directivos, personal de control interno y ejecutivos relevantes cuentan con conocimientos y experiencia adecuados en materias financieras o de gestión empresarial.

La composición del consejo de administración de la Sociedad Gestora se puede consultar en los registros de la CNMV.

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

De acuerdo con lo establecido en la letra a) del artículo 48, punto 3º, de la Ley 22/2014, a fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que puede realizar la Sociedad Gestora, ésta se acoge a la posibilidad de suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la posible responsabilidad profesional en caso de negligencia profesional.

A tal efecto, la Sociedad Gestora tiene suscrita en la actualidad una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional con la entidad aseguradora “ZURICH INSURANCE PLC SUCURSAL EN ESPAÑA”, provista de C.I.F. número W-0.072.130-H con domicilio social en Madrid, Calle Agustín de Foxa, número 27 (CP 28036), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37.303, Folio 174, Hoja M-658.706 y, a su vez, inscrita en el Registro administrativo de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones con la clave E0189. No obstante, la Sociedad Gestora podrá modificar la entidad aseguradora siempre que se cubra los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que puede realizar.

## **1.3. Las comisiones**

De conformidad con lo establecido en la letra i) del apartado primero del artículo 68 de la Ley 22/2014, seguidamente se describen todas las comisiones, cargas y gastos con que correrán directa o indirectamente los Inversores:

#### **1.3.1. 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 la ampliación de capital social que de entrada a los Accionistas en la Sociedad, una Comisión de Estructuración del dos por ciento (2,00%) sobre el capital social suscrito de la Sociedad resultante de la referida ampliación de capital social, esté o no desembolsado, que serán utilizados, entre otros, para el pago de los gastos de asesoramiento jurídico relacionados con la estructuración de la Sociedad.

A efectos aclaratorios se deja constancia que el devengo de la Comisión de Estructuración se genera en el día de la ampliación de capital social que de entrada a los Accionistas en la Sociedad, si bien, será exigible en el plazo de quince (15) días señalado.

En el supuesto que la Sociedad realice futuras ampliaciones de capital, única y exclusivamente hasta el Capital Social Objetivo establecido en el apartado 2.2 del Capítulo I del presente Folleto, entonces la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Estructuración prevista en este apartado, en los mismos términos, pero en dicho supuesto, además, sobre el capital suscrito de la Sociedad en las sucesivas ampliaciones.

#### **1.3.2. Comisión de Gestión Fija**

Desde la fecha de la firma del Contrato de Gestión, fecha en la que a su vez se producirá la (primera) ampliación de capital social que de entrada a los Accionistas en la Sociedad, la Sociedad Gestora percibirá, como contraprestación por sus servicios de gestión, una Comisión de Gestión Fija de conformidad con lo siguiente:

- (a) Durante los cinco (5) primeros años a contar desde la fecha de la firma del Contrato de Gestión, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad el dos coma cincuenta por ciento (2,50%) anual sobre el capital social suscrito de la Sociedad resultante de la referida ampliación de capital, esté o no desembolsado.

No obstante, en el supuesto que la Sociedad realice futuras ampliaciones de capital, única y exclusivamente hasta el Capital Social Objetivo establecido en el apartado 2.2 del Capítulo I del presente Folleto, entonces la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión Fija establecida en este apartado, en los mismos términos, pero en dicho supuesto, además, sobre el capital suscrito por la Sociedad en las sucesivas ampliaciones de capital.

- (b)** Tras la conclusión de los cinco (5) primeros años a contar desde la fecha de la firma del Contrato de Gestión y hasta la finalización del mismo, por cualquier causa, la Sociedad Gestora percibirá el dos coma cincuenta por ciento (2,50%) anual de (i) el Importe Total Desembolsado, 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.
- (c)** Desde el 06 de noviembre de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Gestora percibirá el menor de los siguientes importes: (a) el dos coma veinte por ciento (2,20%) anual sobre el capital suscrito de la Sociedad en el momento del cierre, esté o no desembolsado, y (b) el dos coma veinte por ciento (2,20%) anual de (i) el valor de los inmuebles en cartera de las Sociedades Participadas, menos (ii) el importe de la deuda bancaria asociada a los mismos en ese período (es decir, sobre el capital aportado por la Sociedad para la adquisición de dichos activos).
- (d)** Desde el 01 de enero de 2024 hasta la finalización de la vigencia del Contrato, por cualquier causa, la Sociedad Gestora percibirá el menor de los siguientes importes: (a) el dos coma diez por ciento (2,10%) anual sobre el capital suscrito de la Sociedad en el momento del cierre, esté o no desembolsado, y (b) el dos coma diez por ciento (2,10%) anual de (i) el valor de los inmuebles en cartera de las Sociedades Participadas, menos (ii) el importe de la deuda bancaria asociada a los mismos en ese período (es decir, sobre el capital aportado por la Sociedad para la adquisición de dichos activos).

Dicho cálculo se producirá el primer día hábil de cada trimestre. En ambos casos, la Comisión de Gestión Fija calculada conforme a lo expuesto anteriormente se devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados durante los cinco (5) primeros días naturales del trimestre en curso.

El valor de adquisición de los inmuebles se refiere al valor total de la inversión (coste de adquisición de los inmuebles más inversión realizada respecto de dichos inmuebles), es decir, el valor de las existencias en cartera de la Sociedad Participada, menos el importe de la deuda bancaria asociada a los mismos en ese período.

En su caso, en cuanto al período comprendido entre la fecha de la firma del Contrato de Gestión y hasta que se suscriba por los Accionistas el Importe Total Comprometido, la Comisión de Gestión Fija que percibirá la Sociedad Gestora de la Sociedad será del dos coma cincuenta por ciento (2,50%) calculado sobre una base anual, pero ajustado por el período en días efectivamente transcurrido, sobre el capital suscrito de la Sociedad en cada momento, esté o no desembolsado. Una vez suscrito por los Accionistas el Importe Total Comprometido, la Sociedad Gestora percibirá adicionalmente un importe equivalente al dos coma cincuenta por ciento (2,50%) calculado sobre una base anual, pero ajustado por el período en días efectivamente transcurrido, que se aplicará sobre la diferencia en cada momento entre el capital suscrito en el momento que los Accionistas suscriban el Importe Total Comprometido y el capital suscrito en el período comprendido entre la fecha de la firma del Contrato de Gestión y hasta el momento que los Accionistas suscriban el Importe Total Comprometido.

Se entenderán incluidos en la Comisión de Gestión Fija la remuneración por todos los servicios prestados por la Sociedad Gestora de conformidad con las estipulaciones 5 y 6 del Contrato de Gestión, sin perjuicio de lo previsto en la estipulación 11 siguiente de dicho Contrato de Gestión respecto a aquellos gastos de la Sociedad encargados a terceros distintos de la Sociedad Gestora.

Esta comisión no se minorará por las Desinversiones y reducciones de capital que se puedan dar durante los cinco (5) primeros años a contar desde la fecha de la (primera) ampliación de capital social, sino que se mantendrá estable conforme a lo expuesto anteriormente.

### **1.3.3. Comisión de gestión de éxito**

La Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión de Éxito equivalente al catorce por ciento (14%) de la Plusvalía Bruta Total Generada<sup>2</sup> por la Sociedad. No obstante lo

---

<sup>2</sup> “**Plusvalía Bruta Total Generada**” 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 al capital social de la Sociedad.

anterior, el devengo y orden de prelación del cobro de las Distribuciones<sup>3</sup> se producirá de la siguiente forma:

- (a) Primer tramo: Los Accionistas recibirán las Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente a las aportaciones que hubieren realizado al capital social de la Sociedad.
- (b) Segundo tramo: Los Accionistas recibirán Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente al Rendimiento Mínimo<sup>4</sup> (la “Condición de Devengo”).
- (c) Tercer tramo: Una vez cumplida la Condición de Devengo, la Sociedad Gestora recibirá las Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente al resultado de dividir el importe total del Segundo tramo por ochenta y seis por ciento (86%), multiplicarlo posteriormente por el catorce por ciento (14%), y volver a dividir el resultado por el cociente resultante de restar a uno (1) el porcentaje correspondiente a la tasa efectiva del Impuesto sobre Sociedades aplicable (esto es,  $1 - IS \%$ ), (es decir, hasta alcanzar un importe equivalente al “Segundo tramo” multiplicado por un dieciséis coma veintiocho por ciento (16’28%), y dividirlo por  $(1 - IS \%)$ ).

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

---

<sup>3</sup> “**Distribuciones**” significa 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).

<sup>4</sup> “**Rendimiento Mínimo**” significa el importe equivalente al resultado de actualizar el Saldo Neto de Desembolsos<sup>5</sup> y Distribuciones a una determinada fecha aplicando una TIR del seis por ciento (6%) anual, calculada diariamente.

<sup>5</sup> “**Saldo Neto de Desembolsos**” 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 lo anterior, 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.

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 en la letra (c) anterior, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir el catorce por ciento (14%) de todas las Distribuciones restantes. Así, en cualquier Distribución adicional el reparto de los fondos se realizará en un catorce por ciento (14%) a la Sociedad Gestora y un ochenta y seis por ciento (86%) a los Accionistas de la Sociedad.

Se acompaña como **ANEXO NÚMERO 5** al presente Folleto un ejemplo de cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito sobre la base de determinadas hipótesis fácticas a efectos meramente ilustrativos, en donde se incluye el efecto fiscal que afecta al cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito (es decir, dado que la Comisión de Gestión de Éxito es un importe facturado por la Sociedad Gestora a la Sociedad, y en donde dicho gasto genera un ahorro impositivo, el cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito debe tener en cuenta la compensación de dicho efecto).

El pago de esta Comisión de Gestión de Éxito se producirá a medida que se vayan produciendo dichas Distribuciones a los Accionistas de la Sociedad y de forma simultánea a tales Distribuciones.

En el supuesto de que se ejecutara el derecho de arrastre (*Drag-along*) o derecho de acompañamiento (*Tag-along*) a los que hacen referencia los apartados 5.8.8 y 5.8.9 del Capítulo I del presente Folleto, la Sociedad Gestora tendrá igualmente derecho a percibir la Comisión de Gestión de Éxito a la que hace referencia este apartado, teniendo la totalidad del importe recibido por los Accionistas la consideración de Distribución a efectos del cálculo de la misma.

#### **1.3.4. Otros gastos de la Sociedad**

La Sociedad asumirá los siguientes gastos:

- (a) los propios gastos de constitución y ampliaciones de capital social (entre otros, gastos notariales, registros, tasas de inscripción en la CNMV y publicaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), a excepción de los honorarios de los abogados contratados por la Sociedad Gestora en el marco de la constitución y ampliaciones de capital que serán asumidos por la Sociedad Gestora con cargo a la

Comisión de Estructuración referida en el apartado 1.3.1 anterior del presente Capítulo III;

- (b) todos los gastos incurridos en relación con la organización y administración de la misma;
- (c) 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, en particular, sin carácter limitativo, impuestos aplicables, gastos de auditoría, comisiones bancarias, asesoramiento legal, gastos derivados de las reuniones mantenidas por la junta general de Accionistas, asesoría tributaria, gestión contable y gastos administrativos a efectos del cumplimiento de obligaciones tributarias y normativas, diseño y mantenimiento de la página web, valoración y consultoría externa, o cualquier otro que esté expresamente previsto en este Folleto como coste de la Sociedad; y,
- (d) todos aquellos gastos asociados con las Inversiones y Desinversiones en Sociedades Participadas, en particular, los de asesores externos en la preparación y ejecución de las operaciones, incluyendo aquellos que hubieran sido contratados para el análisis de adquisiciones que finalmente no se hubieran materializado en una Inversión.

Adicionalmente, la Sociedad deberá indemnizar a la Sociedad Gestora, sus accionistas, administradores, empleados y agentes y, en su caso, a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador o miembro de cualquier comité u órgano de cualquier Sociedad Participada (en su caso), por cualquier responsabilidad, reclamación, daños, costes o gastos (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudiesen incurrir como consecuencia de su condición de tales o en cualquier caso por su relación con la Sociedad, salvo aquellos derivados de negligencia grave, dolo o mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad.

Con independencia de estas comisiones, la Sociedad Gestora no podrá percibir de la Sociedad o, en su caso, de sus Sociedades Participadas otras comisiones y gastos que los aquí expuestos.

## **2. Entidad comercializadora**

De conformidad con lo establecido en el apartado 5.4 del Capítulo I del presente Folleto, la comercialización de las acciones será realizada exclusivamente por la Entidad Comercializadora, cuyos datos constan en el citado apartado anterior.

## **3. Conflictos de interés**

La Sociedad Gestora pone de manifiesto que las sociedades CORNERSTONE PARTNERS, S.L. (antes denominada DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L.) e ICON VALUE ADDED, S.L., accionistas de la Sociedad Gestora y, a su vez, la primera de ellas socio fundador de la Sociedad, son accionistas de AKM GESTIÓN INMOBILIARIA X, SGEIC, S.A. Igualmente, Don Stephan Koen y Don Lorenzo Abascal Rovira ostentan la condición de consejeros delegados mancomunados directivos de dicha sociedad y de Directivos de la Sociedad Gestora.

AKM GESTIÓN INMOBILIARIA X, SGEIC, S.A. es una SGEIC dedicada a la inversión y gestión de activos inmobiliarios que actualmente ostenta la gestión de cinco (5) vehículos de inversión cuya política de inversión es prácticamente idéntica a la de la Sociedad en términos de tipología de activos y estrategia de inversión, si bien, el ámbito geográfico de dichos vehículos se circunscribe a las ciudades de Madrid y Barcelona.

Tomando en consideración la restricción geográfica a las ciudades de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela de las inversiones de la Sociedad, las situaciones descritas anteriormente no dan lugar a ninguna situación de conflicto de interés.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora:

- (a) adoptará todas las medidas necesarias para asegurar que, en el supuesto de que, en algún momento durante el Período de Inversión, se produjera un solapamiento entre la Política de Inversión de los vehículos gestionados por AKM GESTIÓN INMOBILIARIA X, SGEIC, S.A. y la Sociedad, dicha circunstancia se pondrá inmediatamente en conocimiento del Comité de Inversiones; y,
- (b) asegurará el cumplimiento por todos los Accionistas y Directivos de la Sociedad Gestora con el reglamento interno de conducta de la Sociedad Gestora, así como con todos los procedimientos y medidas de gestión de conflictos de interés que pudieran ser necesarios para asegurar la

transparencia en la gestión de los activos de la Sociedad por parte de la Sociedad Gestora en interés de la Sociedad.

La Sociedad Gestora y cualquier persona física o entidad asociada a la Sociedad Gestora no podrán, salvo aprobación expresa del Comité de Inversiones o, en su caso, de la junta general y siempre y cuando se realice en condiciones de mercado, vender o comprar activos o valores a la Sociedad.

Por otra parte, en el supuesto que la Sociedad Gestora promueva la constitución de la sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado, Esferica; y única y exclusivamente en el caso que se dieran las situaciones establecidos en el apartado 10 “Restricciones a las inversiones a realizar” del Capítulo II “Política de Inversión” del presente Folleto, entonces la Sociedad Gestora podría incurrir en una situación de conflicto de interés de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 22/2014. En dicho supuesto serán de aplicación los mecanismos establecidos en el referido apartado 10 del Capítulo II de este Folleto para evitar dichas situaciones de conflicto de interés, relativos a la restricción de las Inversiones de la Sociedad mediante criterios cuantitativos, geográficos y de segmentación.

En el caso que la Sociedad Gestora directa y/o indirectamente incurra, en cualquier otro, conflicto de interés con relación a la adquisición y/o transmisión de activos, la Sociedad Gestora lo pondrá en conocimiento de la Sociedad mediante notificación escrita, pudiendo realizarse la transacción siempre y cuando se disponga de la correspondiente autorización del Comité de Inversiones conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

#### **4. Comité de Inversiones**

##### **3.1. Composición**

El Comité de Inversiones de la Sociedad (en lo sucesivo, el “**Comité de Inversiones**”) estará compuesto por un máximo de nueve (9) miembros.

##### **3.2. Designaciones**

Serán miembros del Comité de Inversiones:

- (a) cuatro (4) personas nombradas a iniciativa de la Sociedad Gestora, de los cuales uno de ellos, a su vez, será el Presidente del Comité de Inversiones; y,

- (b) una (1) persona nombrada a iniciativa de la Entidad Comercializadora, la cual, a su vez, será Secretario del Comité de Inversiones ; y,
- (c) un máximo de cuatro (4) personas físicas o jurídicas (en el segundo caso debiendo estar debidamente representadas por una persona física con carácter permanente para el desempeño del cargo) designadas por aquellos Accionistas que ostenten un mayor número de participación en el capital social de la Sociedad y que tengan interés en nombrar a un miembro del Comité de Inversiones.

En el supuesto de que dos (2) o más Accionistas de los anteriormente referidos ostenten la misma participación en el capital y, por ende, no se pueda determinar a las cuatro (4) personas físicas o jurídicas, o alguna de ellas, que deberán ser miembros del Comité de Inversiones según lo establecido en el párrafo anterior, se establecerá un sistema de rotación anual de los mismos según el orden alfabético.

Inicialmente, eran miembros del Comité de Inversiones:

- (a) A propuesta de la Sociedad Gestora: Don Stephan Koen, quien a su vez, actuará como Presidente; Don Lorenzo Abascal Rovira; Don Iker Zabalza Sorauren; y, Don Manuel Estanislao Corbal Durán.
- (b) A propuesta de la Entidad Comercializadora o de sus filiales participadas: Don Eduardo Martín Quero, quien a su vez actuará como Secretario.

### **3.3. Competencias**

El Comité de Inversiones será el órgano encargado, entre otras funciones, de decidir sobre la inversión y desinversión en activos inmobiliarios por parte de la Sociedad o de sus Sociedades Participadas y prestar el asesoramiento que la Sociedad Gestora requiera en relación con los mismos, y de valoración de otros asuntos relativos a la Sociedad.

En concreto, serán funciones del Comité de Inversiones:

- (a) ser consultado por la Sociedad Gestora con relación a la Política de Inversión de la Sociedad (cambios o modificaciones en la misma), potenciales sectores de inversión (esto es, confirmar si una inversión entra o no en los sectores geográficos o de negocio autorizados);

- (b) decidir sobre la inversión y desinversión en activos inmobiliarios por parte de las Sociedades Participadas por la Sociedad (para la adopción de este tipo de acuerdos, será necesario en todo caso el voto favorable del representante de la Entidad Comercializadora);
- (c) decidir sobre los precios mínimos de venta de los activos inmobiliarios subyacentes titularidad de las Sociedades Participadas por la Sociedad, a propuesta de la Sociedad Gestora, los cuales podrán consistir, entre otros, en precios mínimos por unidad o en un importe mínimo agregado de ventas por cada activo inmobiliario;
- (d) cualesquiera otras funciones que le sean encomendadas en virtud del presente Acuerdo o los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En ningún caso el Comité de Inversiones participará en la gestión de la Sociedad, aunque sus componentes sí que podrán ostentar el cargo de administradores de la Sociedad o de la Sociedad Gestora.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2014, con carácter previo o posterior a la decisión del Comité de Inversiones respecto de las inversiones y desinversiones en activos inmobiliarios por parte de las Sociedades Participadas por la Sociedad, el órgano de administración de la Sociedad Gestora deberá aprobar las citadas inversiones y desinversiones en activos inmobiliarios.

### **3.4. Periodicidad de las reuniones del Comité de Inversiones**

El Comité de Inversiones se reunirá cuando lo solicite uno (1) de sus miembros, de acuerdo con las normas procedimentales establecidas a continuación.

### **3.5. Normas procedimentales de convocatoria y celebración de las reuniones del Comité de Inversiones**

Las sesiones del Comité de Inversiones serán convocadas por el Presidente o quien haga sus funciones, de *motu proprio* o a petición de uno (1) de sus miembros. En este último caso el Presidente estará obligado a proceder a la convocatoria de la sesión del Comité de Inversiones en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la recepción de la petición de convocatoria y de dos (2) días hábiles cuando se trate de asuntos urgentes.

La convocatoria se realizará mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Inversiones. En la convocatoria enviada por correo electrónico deberá especificarse los asuntos propuestos como orden del día a fin de que todos los miembros del Comité de Inversiones estén informados de los mismos 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 lo anterior, serán válidos los acuerdos del Comité de Inversiones celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de sus miembros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Comité de Inversiones. En tal caso, la sesión del Comité de Inversiones se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social de la Sociedad.

A las reuniones del Comité de Inversiones podrán asistir terceras personas no miembros siempre que cuenten con invitación de cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones.

### **3.6. Adopción de acuerdos**

Los acuerdos del Comité de Inversiones se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes o representados. Cada miembro del Comité de Inversiones tendrá derecho a emitir un voto.

No obstante lo anterior:

- (a) cualquier acuerdo adoptado por el Comité de Inversiones, siempre que el mismo esté formado por nueve (9) miembros, siendo cuatro (4) de ellos designados por los Accionistas, no podrá ejecutarse y, por tanto, se entenderá como no aprobado, cuando todos los representantes de los Accionistas hubieran votado en contra de dicho acuerdo; y,
- (b) en caso de que el Comité de Inversiones esté formado por menos de nueve (9) miembros, las Partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para que las decisiones se adopten sin contar con la oposición de los miembros designados por los Accionistas del mismo.

Cualquier modificación sustancial de los términos y condiciones de las Inversiones autorizadas previamente por el Comité de Inversiones deberá ser nuevamente sometida a su consideración,

debiendo nuevamente iniciarse los trámites de convocatoria, celebración y adopción de acuerdos descritos anteriormente.

#### **4. Comité de Supervisión**

##### **5.1 General**

La Sociedad Gestora podrá constituir un comité de supervisión (el “Comité de Supervisión”) en relación con la Sociedad. Su régimen de composición y funcionamiento se desarrolla a continuación.

##### **5.2 Composición**

- (a) El Comité de Supervisión estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros, que representarán los intereses de los accionistas.
- (b) Tendrán derecho a nombrar un representante en el Comité de Supervisión, salvo que renuncien expresamente a ello, los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, un 5% del capital social de la Sociedad.
- (c) No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá proponer ampliar el número de miembros del Comité de Supervisión si considera que es de interés para la Sociedad.
- (d) La Sociedad Gestora estará legitimada para contar con uno o más representantes presentes en todas las reuniones del Comité de Supervisión, los cuales (i) tendrán la consideración de observadores, pero no de miembros del Comité de Supervisión, (ii) tendrán derecho a hacer uso de la palabra, pero no derecho de voto; (iii) abandonarán las sesiones cuando así lo soliciten los miembros del Comité de Supervisión.
- (e) Asimismo, a las reuniones del Comité de Supervisión podrá asistir cualquier tercero no miembro del Comité que haya sido invitado a la sesión por sus miembros.
- (f) Ostentarán los cargos de Presidente y Secretario del Comité de Supervisión quienes sean designados como tales de entre sus miembros en la primera sesión del Comité de Supervisión.
- (g) El cargo de miembro del Comité de Supervisión no será remunerado.

### 5.3 Competencias

El Comité de Supervisión tendrá las siguientes funciones:

- (a) Supervisar el cumplimiento de la Política de Inversión de la Sociedad.
- (b) Seguimiento periódico de la cartera de inversiones de la Sociedad y de cualesquiera incidencias o eventos que se produzcan en relación con la misma.
- (c) Dirimir los conflictos de interés que eventualmente pudieran surgir.
- (d) Revisión de los criterios de valoración empleados en la valoración de las Inversiones o Desinversiones.
- (e) Requerir a los administradores cualquier documentación o información técnica o económica que afecte a las obras en ejecución, a título enunciativo y no limitativo: contratos, comparativos, presupuestos, certificaciones, relaciones valoradas, etc.
- (f) Ser informados del estado de cada proyecto e inversión de forma detallada cuando lo requiera cualquiera de sus miembros y, al menos, con carácter mensual, por medio de informe escrito.
- (g) Ser informados y consultados sobre cualquier acto de disposición de los activos con antelación suficiente para recabar mayor información y poder valorar correctamente su procedencia o improcedencia.
- (h) Poder exigir a los administradores la convocatoria de Junta General en caso de considerarlo necesario.
- (i) Poder exigir a los administradores la comunicación de aspectos que se consideren relevantes a la totalidad de los socios.
- (j) Deliberar y adoptar decisiones sobre cualesquiera otras cuestiones, a propuesta de la Sociedad Gestora, del Comité de Inversiones o por iniciativa propia.

A efectos aclaratorios, el Comité de Supervisión no estará autorizado a tomar parte en la gestión y el control de las operaciones de la Sociedad, no podrá participar en la toma de decisiones relativas a

Inversiones y Desinversiones (sin perjuicio de poder expresar su opinión al respecto), y tampoco podrá actuar por o en nombre de la Sociedad.

#### **5.4 Periodicidad, convocatoria, constitución, forma de celebración y adopción de acuerdo**

##### Periodicidad

El Comité de Supervisión se reunirá:

- Una vez dentro de cada trimestre natural del ejercicio.
- Cuando sea preceptiva su resolución respecto de alguna de las materias de su competencia, conforme a lo establecido en este Folleto Informativo.
- Cuando lo solicite cualquiera de sus miembros, de acuerdo con las normas procedimentales establecidas a continuación.

##### Convocatoria

- Las sesiones del Comité de Supervisión serán convocadas por la Sociedad Gestora con, al menos, diez (10) días hábiles de antelación a la celebración de la reunión, y con, al menos, tres (3) días hábiles cuando se trate de asuntos urgentes.
- La convocatoria se realizará por iniciativa propia de la Sociedad Gestora o a petición de cualquiera de los miembros del Comité de Supervisión. En este último caso, la Sociedad Gestora estará obligada a proceder a la convocatoria de la sesión del Comité de Supervisión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la petición de convocatoria.
- La convocatoria se realizará mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Supervisión. En la convocatoria enviada por correo electrónico, deberán especificarse los asuntos propuestos como orden del día con el fin de que todos los miembros del Comité de Supervisión estén informados de los mismos antes de la celebración de la reunión, y se acompañará la documentación soporte necesaria para el análisis de los mismos.

##### Constitución

- Para la válida constitución de la sesión del Comité de Supervisión será necesaria, en primera

convocatoria, la presencia de, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) de los miembros del Comité de Supervisión con derecho a voto.

- Para el caso de que no se cumpla dicho quorum, el anuncio podrá fijar la posibilidad de celebrar la sesión en segunda convocatoria transcurridas, al menos, veinticuatro (24) horas desde la hora y fecha de la primera convocatoria.
- No se exigirá presencia mínima de miembros del Comité de Supervisión para la válida constitución de la sesión en segunda convocatoria.
- Los miembros del Comité de Supervisión podrán hacerse representar por un tercero, siempre que lo comuniquen con antelación suficiente a la Sociedad Gestora, aportando prueba documental de la representación.

#### Forma de celebración

- Las sesiones del Comité de Supervisión se celebrarán presencialmente, por medios a distancia o mediante celebración por escrito y sin sesión.
- El modo y la forma de celebración de cada sesión serán los que se establezcan en la convocatoria.

#### Adopción de acuerdos

- Cada miembro del Comité de Supervisión tendrá derecho a un (1) voto.
- El Comité de Supervisión adoptará sus decisiones mediante el voto favorable de la mayoría simple (esto es, más votos a favor que en contra) de sus miembros presentes o debidamente representados.
- En caso de que el número de miembros del Comité de Supervisión sea par y se produzca un empate entre los votos emitidos a favor y los votos emitidos en contra, el voto del Presidente será de calidad.
- El contenido de cada sesión del Comité de Supervisión se documentará en un Acta, que deberá ser redactada por el Secretario de la sesión, puesta en conocimiento de los miembros del Comité y aprobada expresamente por los mismos. Asimismo, cada acta deberá ser firmada por el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente del Comité.

- La Sociedad Gestora será la responsable de la llevanza y control del libro de actas del Comité de Supervisión, que será accesible para cualquier accionista de la Sociedad

#### **5.5 Situaciones de conflicto de intereses.**

Los miembros del Comité de Supervisión afectados por una situación de conflicto de intereses deberán comunicarlo al Comité de Supervisión y se abstendrán de votar en lo relacionado con el tema del que derive su potencial conflicto de intereses, no computándose su derecho de voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicha resolución.

#### **5.6 Reglamento del Comité de Supervisión.**

El Comité de Supervisión se podrá dotar a sí mismo de un Reglamento, que contendrá el detalle suficiente sobre sus reglas de organización y funcionamiento, adicionales a lo aquí previsto. El Reglamento del Comité de Supervisión deberá ser aprobado expresamente por el Comité y puesto en conocimiento, a efectos informativos, de la Sociedad Gestora.

### **CAPÍTULO IV.- INFORMACIÓN AL ACCIONISTA**

En cumplimiento de las obligaciones de información que establece la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora deberá poner a disposición de los Accionistas y hasta que éstos pierdan su condición de tales, este Folleto, y en su caso, sus actualizaciones y el informe anual que publiquen respecto de la Sociedad, conforme a las siguientes especificaciones:

- (a) el Folleto informativo habrá de editarse con carácter previo a su inscripción en el registro administrativo de la CNMV; y,
- (b) el informe anual será puesto a disposición en el domicilio social de la Sociedad Gestora y de la Sociedad dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre del ejercicio.

Sin perjuicio de lo anterior, en el informe anual la Sociedad Gestora informará de:

- (a) el porcentaje de activos de la Sociedad que es objeto de medidas especiales motivadas por su liquidez;
- (b) el perfil de riesgo efectivo de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos utilizados por la Sociedad Gestora para gestionar tales riesgos;
- (c) en su caso, los cambios en cuanto al nivel máximo de apalancamiento al que la Sociedad Gestora podría recurrir por cuenta de la Sociedad, así como todo derecho de reutilización de colaterales o garantías; y,
- (d) en su caso, del importe total del apalancamiento empleado por la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad Gestora comunicará a los Accionistas, de manera inmediata, cualesquiera nuevas medidas para gestionar la liquidez de la Sociedad, así como, en su caso, el cambio en el límite máximo de apalancamiento y en los derechos de reutilización de colaterales.

Sin perjuicio de lo anterior, los Accionistas de la Sociedad tienen derecho a solicitar y obtener información completa, veraz, precisa y permanente sobre la Sociedad, el valor de las acciones, así como sus respectivas posiciones como Accionistas en la Sociedad.

El Folleto, debidamente actualizado, así como los sucesivos informes anuales, podrán ser consultados por los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en los correspondientes registros de la CNMV.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Inversor, en el domicilio social de la misma y en la página web, copia de las sucesivas memorias auditadas, y la siguiente información:

- (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; y,
- (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 dirá a continuación será remitido dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio), la Sociedad Gestora remitirá a los Accionistas un informe incluyendo:

- descripción de las Inversiones y Desinversiones efectuadas por la Sociedad durante dicho periodo;
- descripción de las Inversiones y otros activos de la Sociedad, junto con un breve informe sobre la evolución de las mismas; y
- aproximación al valor no auditado de las Inversiones.

Los Accionistas de la Sociedad asumen y aceptan los riesgos y falta de liquidez asociados a la inversión de la Sociedad que se describen en el capítulo VI del presente Folleto. El valor de las Inversiones puede subir o bajar, circunstancia que los inversores asumen incluso a riesgo de no recuperar el importe invertido, en parte o en su totalidad.

## **CAPÍTULO V.- FISCALIDAD**

El contenido de este apartado es 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 Ley 22/2014, así como a sus Inversores, siendo su objetivo esencial aportar una visión general y preliminar del mismo.

La tributación de los rendimientos obtenidos por los Inversores dependerá de la legislación fiscal aplicable a su situación personal.

En todo caso, cada potencial inversor deberá buscar su propio asesoramiento profesional específico y personal al respecto y no basar su decisión de inversión en el contenido del presente resumen. El resumen descrito se basa en el régimen fiscal actualmente en vigor a la fecha de preparación del presente Folleto y no recoge referencia alguna a hipotéticos cambios que se pudieran llegar a producir.

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

Conforme a lo señalado por la normativa en vigor, y sin perjuicio del tratamiento fiscal que quepa dar a situaciones particulares, cabe señalar lo siguiente:

#### **1.1. Impuesto sobre Sociedades (IS)**

La Sociedad estará sometida a la normativa de territorio común, y tributará según el régimen general previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en lo sucesivo, la “**Ley del IS**”) o en las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

En particular, y conforme a lo señalado por dicha normativa, la Sociedad gozará del siguiente régimen fiscal.

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

En su caso, la Sociedad podrá aplicar la exención prevista con carácter general en el artículo 21 de la Ley del IS a los dividendos y participaciones en beneficios procedentes de las entidades que promueva o fomente cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- (a) 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%) o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a veinte (20) millones de euros.

La participación correspondiente se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo. Para el cómputo del plazo se tendrá también en cuenta el período en que la participación haya sido poseída ininterrumpidamente por otras entidades que reúnan las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

- (b) Adicionalmente, en el caso de participaciones en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga a este Impuesto a un tipo nominal de, al menos, el diez por ciento (10%) en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios que se reparten o en los que se participa, con independencia de la aplicación de algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción sobre aquellos.

Se considerará cumplido este requisito, cuando la entidad participada sea residente en un país con el que España tenga suscrito un convenio para evitar la

doble imposición internacional, que le sea de aplicación y que contenga cláusula de intercambio de información.

En ningún caso se entenderá cumplido este requisito cuando la entidad participada sea residente en un país o territorio calificado como paraíso fiscal, excepto que resida en un Estado miembro de la Unión Europea y el contribuyente acredite que su constitución y operativa responde a motivos económicos válidos y que realiza actividades económicas.

En el supuesto de que la entidad participada no residente obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades, la aplicación de esta exención respecto de dichas rentas requerirá que el requisito previsto en esta letra se cumpla, 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 entidades procedentes de dos o más entidades respecto de las que solo en alguna o algunas de ellas se cumplan los requisitos señalados en las letras a) o a) y b) anteriores, la aplicación de la exención se referirá a aquella parte de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos por el contribuyente respecto de entidades en las que se cumplan los citados requisitos.

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

#### **1.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de participaciones**

El artículo 21 de la Ley del IS prevé la aplicación de una exención de carácter general a la renta positiva generada por la transmisión de la participación en una entidad, cuando se cumplan los requisitos anteriormente indicados para la aplicación de la exención a los dividendos y participaciones en beneficios.

No se aplicará dicha exención a aquella parte de las rentas derivadas de la participación, directa o indirecta, en una entidad que tenga la consideración de patrimonial, en los

términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley del IS, que no se corresponda con un incremento de beneficios no distribuidos generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de la participación.

El mismo régimen se aplicará a la renta obtenida en los supuestos de liquidación de la entidad, separación del socio, fusión, escisión total o parcial, reducción de capital, aportación no dineraria o cesión global de activo y pasivo.

No se integrarán en la base imponible las rentas negativas derivadas de la transmisión de la participación en una entidad, respecto de la que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- (a)** Que se cumplan los requisitos anteriormente indicados para la aplicación de la exención a los dividendos y participaciones en beneficios. No obstante, el requisito relativo al porcentaje de participación o valor de adquisición, según corresponda se entenderá cumplido cuando el mismo se haya alcanzado en algún momento durante el año anterior al día en que se produzca la transmisión.
- (b)** En caso de participación en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que no se cumpla el requisito establecido en la letra b) del apartado 1.1.1 anterior.

En el supuesto de que los requisitos señalados se cumplan parcialmente, la aplicación de lo dispuesto en este apartado se realizará de manera parcial.

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)** En el caso de que la participación hubiera sido previamente transmitida por otra entidad que reúna las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades con el contribuyente, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, dichas rentas negativas se minorarán en el importe de la renta positiva generada en la transmisión precedente a la que se hubiera aplicado un régimen de exención o de deducción para la eliminación de la doble imposición.

- (b) El importe de las rentas negativas se minorará, en su caso, en el importe de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos de la entidad participada a partir del período impositivo que se haya iniciado en el año 2009, siempre que los referidos dividendos o participaciones en beneficios no hayan minorado el valor de adquisición y hayan tenido derecho a la aplicación de la exención descrita anteriormente.

## **1.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)**

Conforme a lo establecido en la normativa vigente, la Sociedad disfrutará de una exención en la modalidad de Operaciones Societarias en relación con el impuesto devengado como consecuencia de las operaciones de constitución y ampliación de capital (cfr. nº 11, letra B del artículo 45.I del 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).

## **2. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas de la Sociedad**

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

En caso de que los Accionistas de la Sociedad estén sometidos a normativa de territorio común, tributarán por las rentas derivadas de tal condición de Accionistas conforme a lo establecido en la 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, o en las normas que sustituyan, modifiquen o complementen a la misma.

A la fecha de emisión de este Folleto, el régimen tributario aplicable será el siguiente:

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

Estos rendimientos tributarán en concepto de rendimientos de capital mobiliario derivados de la participación en los fondos propios de entidades y, pasarán a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y estarán sometidos a un tipo de gravamen del diecinueve por ciento (19%) los primeros seis mil euros (6.000'00.-€), del veintiuno por ciento (21%) desde esa cifra hasta los cincuenta mil euros (50.000'00.-€), del veintitrés por ciento (23%) desde esa cifra hasta los doscientos mil euros (200.000'00.-

€), del veintisiete por ciento (27%) desde esa cifra hasta los trescientos mil euros (300.000'00.€), y del veintiocho por ciento (28%) a partir de los trescientos mil euros (300.000'00.-€).

#### **2.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad**

Estas rentas merecerán la calificación de ganancias o pérdidas patrimoniales, pasarán igualmente a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y estarán sometidos a un tipo de gravamen del diecinueve por ciento (19%) los primeros seis mil euros (6.000'00.-€), del veintiuno por ciento (21%) desde esa cifra hasta los cincuenta mil euros (50.000'00.-€) del veintitrés por ciento (23%) desde esa cifra hasta los doscientos mil euros (200.000'00.-€), del veintisiete por ciento (27%) desde esa cifra hasta los trescientos mil euros (300.000'00.€), y del veintiocho por ciento (28%) a partir de los trescientos mil euros (300.000'00.-€).

### **2.2. Personas jurídicas residentes fiscales en España**

En caso de que los Accionistas de la Sociedad estén sometidos a normativa de territorio común, tributarán por las rentas derivadas de tal condición de Accionistas conforme a lo establecido en la Ley del IS, o en las normas que sustituyan, modifiquen o complementen al mismo.

Con carácter general, los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad y las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las acciones de la Sociedad podrán disfrutar de la exención prevista en el artículo 21 de la Ley del IS en caso de cumplirse los requisitos previstos en dicho precepto y que han sido debidamente resumidos en el apartado 1.1 anterior.

## **CAPÍTULO VI.- RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN LA SOCIEDAD**

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

### **1. Riesgos relacionados con las condiciones macroeconómicas y, en particular, con el mercado y área geográfica en la que opera la Sociedad**

La actividad de la Sociedad se centra en el mercado inmobiliario gallego, en concreto en las ciudades de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela. La Sociedad Gestora cuenta con un equipo de profesionales y colaboradores externos con experiencia relevante en el sector y los riesgos que comporta. El análisis del mercado inmobiliario se realiza a través del conocimiento diario del sector fruto de la operativa de la Sociedad y la Sociedad Gestora. En concreto, la Sociedad, la Sociedad Gestora y sus colaboradores están activamente presente en el mercado inmobiliario gallego y analizan de forma continua propuestas de adquisición de inmuebles, lo cual en su conjunto ofrece una información del mercado inmobiliario residencial en las ciudades gallegas de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela. Además, en las adquisiciones se contratan tasadoras especializadas que ofrecen referencias objetivas sobre los precios en el mercado inmobiliario.

Las decisiones empresariales y valoraciones de la cartera inmobiliaria se hacen en base a las estimaciones de profesionales expertos sobre la proyección futura de las rentas y rentabilidades en el mercado inmobiliario. La inversión en inmuebles conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que se invierte y factores específicos de los propios inmuebles. La Sociedad o en su caso, los bancos financiadores, contratan tasaciones en el momento de la compra.

## **2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable**

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. 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 la contratación de préstamos hipotecarios a tipos fijos.

## **3. Riesgo de crédito**

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad, a través de la Sociedad Gestora, tiene su propio equipo de gestión de riesgos, análisis de créditos y gestión de activos:

- (a) Control de los niveles de ocupación de los inmuebles adquiridos por las Sociedades Participadas: se analiza periódicamente el estado de ocupación de los edificios en los que se ha invertido.
- (b) Control de la morosidad: se vigila el impago de los alquileres, actuando de acuerdo con un procedimiento establecido al objeto de iniciar los procedimientos legales oportunos.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio. En todo caso, el riesgo futuro por insolvencias de los clientes se centrará únicamente en los inquilinos de los activos inmobiliarios ya que las ventas de los activos inmobiliarios se efectuarán con pago al cien por cien (100%) en el momento de la compraventa, como es práctica habitual en el mercado.

#### **4. Riesgo de Inversión y Desinversión**

La Sociedad puede tener que competir con otras sociedades, inversores particulares y/o fondos de inversión para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de inversión pueden ser llevadas a cabo por la Sociedad o sus Sociedades Participadas.

Las Inversiones efectuadas por la Sociedad y sus Sociedades Participadas pueden resultar de difícil venta. En el momento de la Desinversión por parte de la Sociedad y/o sus Sociedades Participadas, el remanente de dichas Inversiones podría ser liquidado a precios lo insuficientemente atractivos para que pueda liquidarse efectivamente la Sociedad.

El resultado de Inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las Inversiones de la Sociedad y no se puede garantizar que los retornos objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

El éxito de la Sociedad dependerá, en gran medida, de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar Inversiones adecuadas, así como de la evolución y situación del mercado inmobiliario en España. No obstante, no existe garantía alguna de que las Inversiones acometidas por la Sociedad y sus Sociedades Participadas vayan a resultar adecuadas y exitosas, ni que los objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

La Sociedad Gestora prevé la inversión en activos inmobiliarios situados en las ciudades de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela. En éstos casos, la coyuntura económica, la facilidad de obtención de financiación para los adquirentes, los resultados y el potencial interés que generen los proyectos acometidos resultan claves para poder alcanzar plusvalías satisfactorias en la Desinversión de las mismas. Igualmente, las operaciones realizadas conllevan un periodo de desarrollo, así como inversiones de capital, y las asunciones que sirvieron de base para tomar dicha decisión de Inversión y posterior Desinversión pueden devenir incorrectas, incluyendo las asunciones de costes y plazos, vida útil de los activos, financiación disponible o precios futuros de la vivienda.

El entorno económico que pueda haber en España en el momento previsto para la Desinversión puede influir negativamente en la consecución de operaciones de Desinversión, así como en las condiciones en las que la Sociedad pueda llevar a cabo tales Desinversiones, ya que la incertidumbre del mercado inmobiliario unida a la falta de liquidez y dificultades a la hora de obtener financiación, inciden negativamente en el interés de potenciales inversores.

## **5. Riesgos regulatorios**

Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo o de interpretación que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus Inversiones, Sociedades Participadas o sus Accionistas.

El sector inmobiliario está regulado por diversa normativa de carácter administrativo y, en particular, urbanístico.

Las competencias en la materia se las reparten entre la Administración Estatal, la Administración Autonómica y la Administración Local, en virtud del grado competencial delegado atendiendo a la actividad desarrollada, lo que genera el conocimiento y cumplimiento de la diversa normativa aplicable al respecto, así como las posibles contingencias que se puedan generar durante la fase de Inversión y Desinversión de un proyecto acometido.

En los últimos años la regulación sectorial administrativa relativa al sector inmobiliario en España se ha ido modificando constantemente, dando lugar a cierta inestabilidad.

La necesidad adicional de obtención de permisos, licencias, autorizaciones, etc., sumadas a la incertidumbre normativa, puede dar lugar a variaciones en el cumplimiento de los objetivos previstos en cuanto a los beneficios a obtener, como en los plazos fijados con carácter previo.

## **6. Riesgo de dilución**

Como se ha detallado con anterioridad en el presente Folleto, la Sociedad podrá adquirir o participar en el capital de sociedades, ostentando una participación de las mismas mayoritaria pero inferior al cien por cien (100%). En este supuesto, la Sociedad negociará acuerdos con los socios minoritarios de cada una de estas sociedades encaminadas a:

- (a) obtener el control efectivo del gobierno de dicha Sociedad Participada; y,
- (b) tener la capacidad de decisión o, como mínimo, de veto de potenciales ampliaciones de capital en dichas sociedades, ya que las mismas podrían conllevar la dilución de la participación de la Sociedad en dichas sociedades (en caso de que la Sociedad no acudiese a la ampliación de capital).

Asimismo, el presente listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni limitativo. Los inversores en 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.

## **7. Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas**

De conformidad 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 Inversiones. Para ello, la Sociedad Gestora utilizará una metodología propia, basada en análisis internos para los cuales podrá utilizar datos facilitados por los gestores de las sociedades en las que

invierta, 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 en la que se invierta, como 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 toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad ya que no dispone actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas. Las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientales sostenibles.

Asimismo, el presente listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni limitativo. Los Accionistas 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.

## **CAPÍTULO VII.- OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 22/2014, se procede a dar traslado a los potenciales Accionistas de los puntos que a renglón seguido se establecen.

### **1. Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación entablada con fines de inversión**

La relación entablada con fines de inversión será debidamente regulada en los documentos constitutivos de la Sociedad y en especial en el Acuerdo de Inversión acompañado al presente como Anexo Núm. 2, suscrito entre los Accionistas y la Sociedad Gestora en relación con la Sociedad, y cualesquiera otros documentos relacionados con la constitución e inversión en la Sociedad.

Las cartas mediante las que se documentan los Compromisos de Inversión, en su caso, los documentos constitutivos de la Sociedad, el Contrato de Gestión, el Acuerdo de Inversión y cualesquiera otros

documentos relacionados con la constitución e inversión en la Sociedad, estarán sometidos a la legislación española.

Al respecto, cabe señalar lo siguiente:

- (a) La relación entablada se registrará e interpretará de acuerdo con la Ley española.
- (b) Si hubiese cualquier tipo de discrepancia, diferencia o conflicto entre las partes en relación a la existencia, contenido o interpretación del Acuerdo de Inversión, las partes negociarán de buena fe con la intención de resolver las mismas.
- (c) En caso de que las discrepancias que pudiesen surgir no pudiesen resolverse en un plazo máximo de un (1) mes a contar desde la fecha en que una de las partes notificase por escrito a otra (o al resto de ellas) acerca de la existencia de la discrepancia, será la voluntad de las partes renunciar expresamente al fuero judicial y someter a arbitraje de Derecho cualquier controversia, cuestión o incidencia que pueda surgir entre ellas en relación con el Acuerdo de Inversión, su ejecución, aplicabilidad o interpretación.
- (d) Dicho Arbitraje será de Derecho y su administración será encomendada a la Corte Civil conforme a las normas establecidas por el Reglamento de la Corte Española de Arbitraje dependiente del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.
- (e) El arbitraje tendrá lugar en Madrid y se desarrollará en lengua española, encomendándose la administración del arbitraje a un solo árbitro, designado conforme a las normas establecidas por el Reglamento de la Corte Española de Arbitraje vigente en cada momento, cuyo laudo arbitral las partes se comprometen a cumplir.
- (f) Para el caso de que resultara necesario, con particular referencia a la intervención de los Tribunales en el procedimiento arbitral, las partes se someterán, renunciando a cualquier otro fuero, a los Tribunales de la ciudad de Madrid.

## **2. La descripción de las funciones de gestión que se han delegado por parte de la Sociedad Gestora**

Sin perjuicio de la facultad establecida en el artículo 65 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora no ha delegado en terceras entidades el ejercicio en su nombre de las funciones de gestión de carteras ni la

gestión del riesgo de la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad Gestora no ha delegado las funciones de gestión de carteras ni la gestión del riesgo en depositarios o entidades cuyos intereses puedan entrar en conflicto con los de la Sociedad Gestora o los de los Accionistas de la Sociedad.

### **3. Gestión por la Sociedad Gestora del riesgo de liquidez de la Sociedad**

Sin perjuicio de que la Sociedad Gestora no prevé el recurso al apalancamiento a la hora de gestionar la Sociedad, la Sociedad Gestora establecerá los mecanismos adicionales de gestión del riesgo de liquidez que aseguren que la Sociedad disponga en todo momento de fondos disponibles suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago y, además, mantendrá en todo momento los requisitos mínimos exigidos en el artículo 48 de la Ley 22/2014.

### **4. La descripción de todas las comisiones, cargas y gastos con que corren directa o indirectamente los Inversores, con indicación de su importe máximo**

Los Accionistas no correrán de forma directa con ningún gasto relacionado con la inversión que no haya sido expresamente descrito en los apartados anteriores del presente Folleto.

De forma indirecta, además de las comisiones descritas anteriormente, que la Sociedad deberá abonar a la Sociedad Gestora en los términos anteriormente indicados, correrán a cargo de la Sociedad sus propios gastos de constitución y ampliaciones de capital social (notaría, registro, tasas de inscripción en la CNMV, Boletín Oficial del Registro Mercantil, etc., a excepción de los honorarios de los abogados contratados por la Sociedad Gestora en el marco de la constitución y ampliaciones de capital que serán asumidos por la Sociedad Gestora con cargo a la Comisión de Estructuración referida en el apartado 1.3.1 del Capítulo III anterior) así como 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, en particular, sin carácter limitativo, gastos de impuestos aplicables, gastos de auditoría, comisiones bancarias, asesoramiento legal, gastos derivados de las reuniones mantenidas por la junta general de Accionistas, asesoría tributaria, gestoría contable y gastos administrativos a efecto del cumplimiento de obligaciones tributarias, valoración, consultoría externa, y cualesquiera otros gastos asociados con las Inversiones y Desinversiones, en particular, los de asesores externos en la preparación y ejecución de las operaciones, incluyendo aquellos que hubieran sido contratados para el análisis de adquisiciones cuando finalmente no se hubieran materializado.

**5. La descripción del modo en que la Sociedad Gestora garantiza un trato equitativo de los Inversores y, en el supuesto de que algún Inversor reciba un trato preferente u obtenga el derecho a recibir ese trato, una descripción del trato preferente, el tipo de Inversores que obtienen dicho trato preferente y, cuando proceda, su relación jurídica o económica con la Sociedad Gestora o las entidades gestionadas**

La Sociedad Gestora garantiza en todo momento un trato equitativo a todos los Inversores, en tanto que todas las acciones de la Sociedad generan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, es decir, todas las acciones son iguales en cuanto a derechos y obligaciones.

La Sociedad Gestora dispondrá de los mecanismos y recursos que aseguren que toda la información de la Sociedad que sea comunicada a un Accionista, sea puesta a disposición del resto de los Accionistas de la Sociedad.

Todos los Accionistas aportarán al capital social suscrito en cada momento en proporción a su participación en la Sociedad y en el mismo momento temporal. Asimismo, las devoluciones a los Accionistas en forma de dividendos, reducción de capital o cualesquiera otras formas se realizarán siempre en la proporción anterior.

**6. Descripción del modo y el momento de la divulgación de la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la Ley 22/2014**

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecido por parte de la Sociedad de *motu proprio* en el Capítulo IV del presente Folleto; la Sociedad Gestora, con carácter anual y dentro de los seis (6) primeros meses de cada año natural, pondrá a disposición de los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad y de la Sociedad Gestora un informe en el que, entre otra información de interés para los Accionistas en relación con el seguimiento de las Inversiones, comunicará a los Inversores, en la medida en que proceda conforme a la actividad desarrollada por la Sociedad conforme a lo previsto en este Folleto, la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69.

**CAPÍTULO VIII.- RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO**

Don IKER ZABALZA SORAUREN, provisto con N.I.F. número 72.698.759-Z, actuando en nombre y representación de la sociedad SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., en su condición de Director General, asume la responsabilidad por el contenido de este Folleto y declara que,

a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

La puesta a disposición de los Inversores del presente Folleto con anterioridad a su inversión no implica recomendación de suscripción o compra de las acciones de la Sociedad a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la Sociedad o la rentabilidad o calidad de la inversión en la Sociedad.

El presente Folleto se presenta ante la CNMV en el marco del procedimiento de modificación de su contenido y depósito de la versión actualizada, de conformidad con la Ley 22/2014. Sin perjuicio de lo anterior, la responsabilidad sobre el contenido y veracidad del presente Folleto y de los Estatutos Sociales corresponde exclusivamente a SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., no estando el mismo sometido a verificación por parte de la CNMV.

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

La Sociedad Gestora asume la obligación, sin perjuicio de y con carácter adicional a lo previsto a este respecto en la normativa de aplicación, de comunicar a los Inversores a los que se haya facilitado el presente Folleto conforme a la normativa vigente, con anterioridad a la suscripción por éstos de acciones de la Sociedad, cualquier modificación relevante de lo expuesto en el mismo.

---

Don Iker Zabalza Sorauren

## **ANEXO 1**

### **DEFINICIONES**

#### **Accionista en Mora**

Accionista que no desembolse los importes indicados en cada momento por el administrador único de la Sociedad en el plazo y en la forma indicados por el administrador único.

#### **Acuerdo de Inversión**

Documento suscrito por los Accionistas, la Sociedad Gestora, Cornerstone Partners, S.L. (antes denominada Dextra Corporate Advisors, S.L.) y la Entidad Comercializadora denominado “Acuerdo de Inversión y Pacto de Accionistas” que tiene por objeto esencial 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 no computándose su voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo).

#### **CNMV**

Comisión Nacional del Mercado de Valores.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Comité de Inversiones</b>             | El comité descrito en el apartado 4 del Capítulo III del presente Folleto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Comité de Supervisión</b>             | El Comité descrito en el apartado 5 del Capítulo III del presente Folleto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Compromiso (s) de Inversión</b>       | Compromiso (s) de inversión suscrito por cada uno de los Accionistas, en virtud del cual cada Accionista se obliga a aportar el Importe Comprometido a la Sociedad.                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Contrato de Gestión</b>               | Documento suscrito por la Sociedad Gestora y la Sociedad denominado “Contrato de Gestión” 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 Ley 22/2014. |
| <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>Directivos de la Sociedad Gestora</b> | Don Stephan Koen; Don Lorenzo Abascal Rovira; Don Iker Zabalza Sorauren; Don Manuel Corbal Durán.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ECR</b>                               | Entidad de Capital Riesgo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EICC</b>                       | Entidad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Folleto</b>                    | El presente Folleto informativo, que incluye todos sus anexos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Importe Comprometido</b>       | Importe en Euros, desembolsado o no, que cualquier Accionista se hubiese comprometido a desembolsar en metálico a la Sociedad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Importe Total Comprometido</b> | Suma del Importe Comprometido en cada momento por la totalidad de los Accionistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Importe Desembolsado</b>       | Importe Comprometido que se hubiera desembolsado a la Sociedad en cada momento por cualquier Accionista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Importe Total Desembolsado</b> | Suma del Importe Desembolsado en cada momento por la totalidad de los Accionistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Inversión (es)</b>             | Operación (es) realizada (s) por la Sociedad consistente en la toma de participaciones en sociedades objetivo mediante: (a) 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, así como (b) la constitución de Sociedades Participadas. |

**Inversiones Complementarias**

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.

**Período de Inversión**

Período comprendido entre la fecha de suscripción del Acuerdo de Inversión y hasta la primera de las siguientes fechas: (a) el segundo (2º) aniversario a contar desde la fecha del Acuerdo de Inversión; (b) la fecha en que los Compromisos de Inversión hayan quedado reducidos a cero; o, (c) dos (2) años o menos, a contar desde la fecha del Acuerdo de Inversión, si con carácter previo se ha comprometido al menos el noventa por ciento (90%) del capital social objeto de inversión (capital social total suscrito en las ampliaciones de capital de la Sociedad). No obstante lo anterior, dicho periodo de inversión será prorrogable, en su caso, por un máximo de un (1) período anual, por decisión de la Sociedad Gestora

**Política de Inversión**

La descrita en el Capítulo II del presente Folleto.

**Reglas de Prelación**

Orden de prelación de las Distribuciones de acuerdo con el contenido de la estipulación 1.3.3 del Capítulo III del Folleto Informativo.

**SGEIC**

Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado

**SICC**

Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.

**Sociedad (es) Participada (s)**

Sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de calificación residencial, oficinas reconvertibles a uso residencial y suelo urbano finalista consolidado (solares y parcelas edificables) en las que la Sociedad haya efectuado una Inversión.

**TIR**

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.

**ESTATUTOS SOCIALES DE**  
**“SEAGULL REAL ESTATE II, 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 “SEAGULL REAL ESTATE II, 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.

Asimismo, la Sociedad podrá realizar actividades de asesoramiento de cualquier tipo y, en particular, de asesoramiento en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios, dirigidas a las sociedades que

constituyan el objeto de la política de inversión de la Sociedad, estén o no participadas por ésta, de conformidad con lo previsto 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 A Coruña, Rúa Betanzos, número 1, 1º Izquierda, C.P. 15004.

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 siete (7) 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 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 siete (7) 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 CATORCE MILLONES SESENTA MIL EUROS (14.060.000.-€), representado por CATORCE MILLONES SESENTA MIL (14.060.000) acciones **nominativas** de valor nominal de UN EURO (1'00.-€) cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas, y numeradas correlativamente de la 1 a la 14.060.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Las acciones numeradas correlativamente de la número 1 a la 60.000, amabas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en un cien por cien (100%).

Las acciones numeradas correlativamente de la número 60.001 a la 14.060.000, amabas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en un veinticinco por cien (25%).

#### **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 regirá 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 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la “Ley del Mercado de Valores”) y

el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio (en lo sucesivo, 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.

### 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 exista autorización expresa de la Junta General de accionistas, las transmisiones *inter vivos* de las acciones de la Sociedad se registrarán 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 Transmitedor”) 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 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 Transmitednte, 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 Transmitednte.

- (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 Transmitednte 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. Sector empresarial:**

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 de uso residencial, oficinas reconvertibles a uso residencial y suelo urbano consolidado finalista para proceder seguidamente a la construcción de inmuebles residenciales.

No obstante lo anterior, en la adquisición o construcción de dichos inmuebles por parte de las sociedades participadas se pueden incluir locales comerciales u otros activos que formen parte del inmueble.

### **10.2. Ámbito geográfico:**

Las inversiones se realizarán en sociedades cuyos activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios se encuentren localizados en las ciudades de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela (España).

### **10.3. Tipo de activos:**

Con carácter general, la inversión se realizará mediante la participación en sociedades mercantiles no cotizadas titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de uso residencial, oficinas reconvertibles a uso final residencial y suelo urbano consolidado finalista (solares y parcelas edificables). En las inversiones por parte de la Sociedad en sociedades titulares de activos inmobiliarios con tal uso o calificación se podrán incluir los locales comerciales u otros activos que formen parte del inmueble de titularidad de la sociedad participada.

La inversión se materializará, con carácter general, a través de la toma de participaciones en el capital de dichas sociedades mercantiles, que no serán inferiores al cincuenta por ciento (50%) del mismo y que conllevarán el control de la sociedad participada y el control de la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de titularidad de la sociedad participada, ello sin perjuicio de la posibilidad de procurar financiación en las sociedades participadas mediante la concesión de préstamos participativos o subordinados, o cualquier otro tipo de financiación.

**10.4. Criterios temporales:**

El objetivo general de desinversión o período de maduración de la inversión se fija en el plazo de cinco (5) años desde la constitución de la Sociedad.

**10.5. Relaciones con las sociedades participadas:**

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 consejo de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad 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.

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

La inversión en las sociedades participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose el endeudamiento de la Sociedad para la realización de inversiones. No obstante lo anterior, 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.

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. Estrategia de inversión:**

La estrategia de inversión consiste en:

- (a) La adquisición de activos inmobiliarios con una carencia en su mantenimiento y/o deficiente gestión de las rentas de los mismos;
- (b) la puesta en valor de los activos inmobiliarios mediante su rehabilitación, reforma o construcción;
- (c) la desinversión en los activos inmobiliarios.

**10.8. Riesgos que se pretenden asumir:**

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 y el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles.

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

Las restricciones establecidas en el presente apartado, única y exclusivamente, operarán cuando se den las siguientes situaciones:

- a) La inversión en las sociedades participadas por la sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado, ESFERICA INVERSIONES, SICC, S.A. (en lo sucesivo, “Esferica”), se realicen en activos inmobiliarios cuyo uso sea residencial u oficinas reconvertibles a uso residencial situados en las ciudades de A Coruña, Vigo o Santiago de Compostela; o,
- b) La inversión en las sociedades participadas por Esferica se realice mediante la adquisición de suelo urbano consolidado finalista (parcelas y solares edificables) para proceder a la

construcción de edificaciones de uso residencial situadas en las ciudades de A Coruña, Vigo o Santiago de Compostela; y,

- c) Siempre que en los supuestos (a) o (b) anteriores el período de inversión en las sociedades participadas por Esferica y la Sociedad concorra en el tiempo.

En dicho caso, a fin de evitar posibles conflictos de intereses que podrían surgir en dichas situaciones durante el período de inversión de la Sociedad y de Esferica, se restringen las inversiones de la Sociedad mediante los siguientes criterios cuantitativos, geográficos y de segmentación:

- a) Limitación por clase de activo inmobiliario o derecho sobre activo inmobiliario:

En el supuesto que el período de inversión de Esferica concorra en el espacio-tiempo con el período de inversión de la Sociedad, entonces, ésta última, o sus sociedades filiales, no podrá/n materializar la inversión en activos inmobiliarios de uso residencial u oficinas reconvertibles a uso residencial si dichos activos son adquiridos individualmente, es decir, podrá/n adquirir globalmente edificios de uso residencial u oficinas reconvertibles a uso residencial, pero no unidades de los mismos individualmente.

- b) Limitación geográfica según códigos postales de las localidades de A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela:

En el supuesto que el período de inversión de Esferica concorra en el espacio-tiempo con el período de inversión de la Sociedad, entonces, esta última, o sus sociedades filiales, únicamente podrá/n adquirir activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de uso residencial, oficinas reconvertibles a uso residencial y suelo urbano consolidado finalista para proceder seguidamente a la construcción de inmuebles residenciales, que encuentren incluidos en los siguientes códigos postales:

1. A Coruña: 15001, 15002, 15003, 15004, 15005, 15006, 15007
2. Vigo: 36201, 36202, 36203, 36204
3. Santiago de Compostela: 15701, 15702, 15704

- c) Limitación por precio de adquisición de los activos:

En el supuesto que el período de inversión de Esferica concurra en el tiempo con el período de inversión de la Sociedad, y en especial, concurren en el mismo espacio geográfico referido en el punto (b) anterior (códigos postales), entonces la Sociedad, o sus sociedades filiales, únicamente podrá/n adquirir activos cuyo precio de adquisición de dichos activos, sin incluir impuestos ni gastos de la operación, sea igual o inferior, a los siguientes umbrales:

1. 8.000.000 Euros en activos inmobiliarios de uso residencial u oficinas reconvertibles a uso residencial cuyo destino sea una rehabilitación integral de acuerdo con lo establecido en la letra B) del artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en lo sucesivo, la “LIVA”).
2. 10.000.000 Euros en activos inmobiliarios de uso residencial u oficinas reconvertibles a uso residencial cuyo destino sea una reforma de acuerdo con lo establecido, en sentido contrario, en la letra B) del artículo 20.Uno.22 de la LIVA.
3. 5.000.000 Euros en activos inmobiliarios clasificados como suelo urbano consolidado finalista (solares y parcelas edificables) para proceder seguidamente a la construcción de una edificación de uso residencial.

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.

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.

## **SECCIÓN II**

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

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

La Sociedad estará regida y administrada por un Administrador Único, que será designado por la Junta General de Accionistas.

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

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Administrador Único.

El Administrador Único podrá hacer y llevar a cabo 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 podrán ser reelegidos indefinidamente por iguales períodos, sin perjuicio de poder ser cesado en cualquier momento, por acuerdo en Junta General, aun cuando la separación 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.

### **SECCIÓN III**

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

#### **ARTÍCULO 21º.- 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 28 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 22º.- 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 23º.- 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 VII**

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

#### **ARTÍCULO 24º.- 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 VIII**

#### ***Disolución de la Sociedad***

#### **ARTÍCULO 25º.- Disolución de la Sociedad.**

La Sociedad se disolverá y liquidará transcurridos siete (7) 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 26º.- Liquidadores.**

Los miembros del órgano de administración al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General hubiese designado otros al acordar la disolución.

Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

#### **ARTÍCULO 27º.- Cuota de liquidación.**

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

#### **ARTÍCULO 28º.- 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 IX**

### ***Disposiciones adicionales***

#### **ARTÍCULO 29º.- 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.