

FOLLETO INFORMATIVO DE:

SPRP II Holdco, S.I.C.C, S.A.

Septiembre 2024

Este folleto informativo recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la oportunidad de inversión que se le propone y estará a disposición de los inversores en el domicilio de la Sociedad Gestora de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, la información que contiene este folleto puede sufrir modificaciones en el futuro. Este folleto, debidamente actualizado, así como las cuentas anuales auditadas de la Sociedad, se publicarán cuando corresponda y en la forma legalmente establecida, estando todos estos documentos inscritos en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), donde podrán ser consultados.

ÍNDICE

CAPÍTULO I LA SOCIEDAD.....	3
1. Datos generales.....	3
2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad.....	4
3. Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Acciones	5
4. Las Acciones.....	6
5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad.....	8
6. Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de interés	8
CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES.....	9
7. Política de Inversión de la Sociedad	9
8. Técnicas de inversión de la Sociedad.....	10
9. Límites al apalancamiento de la Sociedad	10
10. Mecanismos para la modificación de la política de inversión de la Sociedad.....	11
11. Información a los accionistas	11
12. Reutilización de activos	11
CAPÍTULO III . COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD	12
13. Remuneración de la Sociedad Gestora	12
14. Distribución de gastos	13
CAPÍTULO IV . FISCALIDAD.....	14
RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA SICC	14
RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL ACCIONISTA DE LA SCR.....	15
CAPÍTULO V. RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN SPRP II HOLDCO, SICC, SA	15
CAPÍTULO VI. RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO INFORMATIVO.	18
ANEXO I.....	19

CAPÍTULO I LA SOCIEDAD

1. Datos generales

1.1 Denominación y domicilio de la Sociedad

La denominación de la sociedad será **SPRP II Holdco, S.I.C.C., S.A.** (en adelante, la “**Sociedad**”).

El domicilio social de la Sociedad será el de la Sociedad Gestora en cada momento.

1.2 La Sociedad Gestora

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a MEDAN CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A.U., una sociedad gestora inscrita en el Registro de sociedades gestoras de entidades de tipo cerrado de la CNMV con el número 216, y con domicilio social en calle Velázquez 100, 2º izquierda, 28006, Madrid (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”).

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios para gestionar la Sociedad, que tiene carácter cerrado. No obstante, la Sociedad Gestora revisará periódicamente los medios organizativos, personales, materiales y de control previstos para, en su caso, dotar a la misma de los medios adicionales que considere necesarios.

1.3 Depositario

La Sociedad no cuenta con depositario al no estar obligada a ello dado que sus acciones no van a ser comercializadas entre inversores no profesionales y dado que los activos bajo gestión de su Sociedad Gestora no superan los umbrales establecidos en el artículo 72.1 de la Ley 22/2014 de 12 de noviembre por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de inversión colectiva de tipo cerrado.

1.4 Proveedores de servicios de la Sociedad

Auditor

KPMG Auditores, S.L.
Pº de la Castellana, 259 C
28046, Madrid
T +34 91 456 34 00
F +34 91 555 01 32
frenedo@kpmg.es

Valorador externo

Kroll Advisory, S.L.
Pº de la Castellana, 81, Planta 24
28046, Madrid
T +34 91 038 90 10
Javier.Zoido@kroll.com

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

Con el propósito de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que ejerce, la Sociedad Gestora contratará un seguro de responsabilidad civil profesional o mantendrá unos recursos propios adicionales equivalentes al 0,01% del patrimonio gestionado, de conformidad con lo previsto en el artículo 48.a) 3º 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 inversión colectiva de tipo cerrado (en adelante, la “**LECR**”).

2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad

2.1 Régimen jurídico

La Sociedad se regula por lo previsto en sus estatutos sociales que se adjuntan como Anexo I al presente Folleto (en adelante, los “**Estatutos**”), en el presente Folleto Informativo (el “Folleto”), en la LECR, en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante “**LSC**”) y por las disposiciones que la desarrollan o que puedan desarrollarla en un futuro. Los términos en mayúsculas no definidos en este Folleto, tendrán el significado previsto en los Estatutos.

2.2 Legislación y jurisdicción competente

La Sociedad y sus Estatutos se regirán por lo previsto en la legislación española.

Con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder, cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la ejecución o interpretación del presente Folleto o los Estatutos Sociales, incluida cualquier cuestión relativa a su validez e interpretación, entre la Sociedad Gestora y cualquier accionista o entre los propios accionistas, se resolverá mediante arbitraje de Derecho resuelto por un Árbitro único, al amparo de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, o aquellas que la sustituyan en cada momento, en el marco de la Corte Civil y Mercantil de Arbitraje (CIMA) a la que se encomienda la administración del arbitraje y la designación del Árbitro único, y cuyo laudo arbitral las partes se comprometen a cumplir.

2.3 Características sociales y/o medioambientales

De acuerdo con el Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad del sector de los servicios financieros (el “**SFDR**”), la Sociedad está obligada a revelar la manera en que los riesgos de sostenibilidad se integran en los procesos de inversión, así como los resultados de la evaluación de las posibles repercusiones de los riesgos de sostenibilidad en los rendimientos de la Sociedad. A tales efectos, se hace constar que:

- a) en relación con el artículo 6.1 a) del SFDR, la Sociedad Gestora integra riesgos de sostenibilidad en su proceso de toma de decisiones de inversión de la Sociedad, integración que está basada en el análisis propio y de terceros. Para ello, la Sociedad Gestora toma como referencia la

información disponible publicada por las Sociedades Participadas. Igualmente, tiene en cuenta los criterios Ambientales Sociales y de Gobernanza (ASG) publicados por las compañías de calificación crediticias, además de utilizar datos facilitados por proveedores externos;

- b) en relación con la letra b) del ya citado artículo 6.1 del SFDR, el riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros factores, del estado y características de los activos inmobiliarios que sean objeto de inversión por parte de las sociedades participadas. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad podrían sufrir una disminución del precio en el momento de la desinversión y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo del vehículo; y
- c) finalmente, por lo que respecta al artículo 7.2 del SFDR, la Sociedad Gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad en su proceso de evaluación de los riesgos y sus impactos en el valor de las Inversiones, ya que no dispone en la actualidad 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 UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

3. Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de acciones

El régimen de suscripción y desembolso de las acciones se regirá por lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el presente Folleto.

3.1 Periodo de colocación de las acciones

Desde la fecha de registro efectivo de la Sociedad en el correspondiente registro administrativo de CNMV ("**Fecha de Registro**") se podrán recabar Compromisos de Inversión de las personas interesadas en la suscripción de acciones.

Inicialmente está previsto que, durante un período máximo de veinticuatro (24) meses desde la Fecha de Registro, se capten Compromisos de Inversión ("**Periodo de Colocación**").

La Sociedad Gestora podrá reducir el citado Período de Colocación de veinticuatro (24) meses, con anterioridad a su finalización y previa comunicación a la CNMV, en caso de que la Sociedad alcance un tamaño que, a juicio de la Sociedad Gestora, sea satisfactorio en términos de patrimonio total comprometido.

3.2 Régimen de suscripción y desembolso de las acciones

A lo largo de la vida de la Sociedad, cada inversor suscribirá un compromiso de inversión y procederá a la suscripción y desembolso de acciones, por el importe necesario para comenzar a realizar las inversiones de la Sociedad.

Asimismo, durante la vida de la Sociedad, será necesario que los accionistas de la misma suscriban nuevas acciones y desembolsen el importe correspondiente para poder acometer nuevas inversiones, en el tiempo y forma que acuerde el Comité de Inversión de la Sociedad.

3.3 Reembolso de acciones

No se prevé la posibilidad de que un accionista pueda solicitar un reembolso de acciones hasta la disolución y liquidación de la Sociedad. Como norma general, se realizará el reembolso en efectivo, salvo cuando no sea razonablemente posible, en cuyo caso la Sociedad Gestora podrá decidir el reembolso en especie mediante la adjudicación a los partícipes de activos de la Sociedad. En cualquier caso, dicho reembolso en especie únicamente se podrá producir en el momento de la liquidación de la Sociedad.

No obstante, la Sociedad podrá acordar la devolución de aportaciones con anterioridad a su disolución y liquidación, siempre y cuando exista suficiente liquidez. Cualquier devolución tendrá carácter general y afectará a todos los accionistas en proporción a sus respectivas acciones en la Sociedad. Las devoluciones serán consideradas distribuciones y deberán respetar las reglas de prelación descritas en el artículo 4.3 posterior.

Asimismo, ninguna modificación de los Estatutos, incluida la relativa a la duración de la Sociedad, conferirá a los accionistas derecho alguno de separación de la Sociedad.

3.4 Otras aportaciones de accionistas

Sin perjuicio del carácter prioritario de la emisión de acciones como forma de financiar la vida de la Sociedad, está previsto que la misma pueda recibir otras aportaciones de sus accionistas (de la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad), que, sin otorgar derecho de asunción de nuevas acciones, incremente su porcentaje de participación de la Sociedad.

4. Las Acciones

4.1 Características generales y forma de representación de las acciones

El capital de la Sociedad está dividido en acciones de una única clase, que conferirán a su titular un derecho de propiedad sobre el mismo, conforme a lo establecido en los Estatutos.

La suscripción o adquisición de acciones por parte de cada uno de los accionistas de la Sociedad implicará la aceptación por el accionista de los Estatutos Sociales por los que se rige la Sociedad, y en particular, de la obligación por parte del accionista del desembolso de su compromiso de inversión en relación con cada una de las acciones suscritas. Las acciones son nominativas y estarán representadas mediante títulos que podrán documentar una o varias acciones, y a cuya expedición tendrán derecho los accionistas.

4.2 Derechos económicos de las acciones

Las acciones confieren a sus titulares la condición de accionista y les atribuye el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad descontando los importes que le correspondiesen a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito.

La distribución de los resultados de la Sociedad se efectuará de conformidad con las reglas de prelación descritas a continuación.

4.3 Reglas de prelación

Excepto en aquellos casos expresamente previstos en los Estatutos Sociales o el presente Folleto, las Distribuciones a los Accionistas se realizarán con arreglo a los siguientes criterios y órdenes de prelación (“**Reglas de Prelación**”).

- i. primero, a cada Accionista que haya realizado a la Sociedad algún tipo de préstamo o aportación adicional (la “Aportación Adicional”) a su Compromiso de Inversión al objeto de cubrir cualquier aportación no realizada por algún accionista en mora, hasta que haya recibido Distribuciones por una cantidad equivalente al cien (100) por cien de su Aportación Adicional a la Sociedad (incluyendo, en su caso, el tipo de interés pactado con dicho accionista);
- ii. segundo, a cada Accionista a prorrata de su importe desembolsado, hasta que haya recibido Distribuciones por una cantidad equivalente al cien (100) por cien de su importe desembolsado aportado a la Sociedad;
- iii. tercero, a cada Accionista a prorrata de su importe desembolsado, hasta que los accionistas con más del 90% del capital social de la Sociedad hayan recibido una tasa interna de retorno equivalente al 13%;
- iv. cuarto, una vez efectuadas las Distribuciones de los apartados i, ii y iii anterior i) un quince (15) por ciento a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito y (ii) un ochenta y cinco (85) por ciento a todos los Accionistas (a prorrata de su participación), hasta que los accionistas con más del 90% del capital social de la Sociedad hayan recibido una tasa interna de retorno equivalente al 20%.
- v. quinto, una vez efectuadas las Distribuciones de los apartados i, ii, iii y iv anterior i) un veinte (20) por ciento a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito y (ii) un ochenta (80) por ciento a todos los Accionistas (a prorrata de su participación), hasta que los accionistas con más del 90% del capital social de la Sociedad hayan recibido una tasa interna de retorno equivalente al 22%.
- vi. sexto, una vez efectuadas las Distribuciones de los apartados i, ii, iii, iv y v anterior i) un veintidós (22) por ciento a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito y (ii) un setenta y ocho (78) por ciento a todos los Accionistas (a prorrata de su participación), hasta que los accionistas con más del 90% del capital social de la Sociedad hayan recibido una tasa interna de retorno equivalente al 25%.
- vii. séptimo, una vez efectuadas las Distribuciones de los apartados i, ii, iii, iv, v y vi anterior i) un veinticinco (25) por ciento a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito y (ii) un setenta y cinco (75) por ciento a todos los Accionistas (a prorrata de su participación).

Las Reglas de Prelación deberán aplicarse teniendo en cuenta a dichos efectos, la totalidad de los importes que se hubieran aportado por los Accionistas respecto de la Sociedad hasta dicho momento y la totalidad de las Distribuciones percibidas hasta dicho momento por los Accionistas. La Sociedad Gestora utilizará los distintos procedimientos a través de los cuales se puede efectuar una Distribución

a los Accionistas de forma tal que se dé efectivo cumplimiento a las Reglas de Prelación en cada Distribución

5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad

5.1 Valor liquidativo de las acciones

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las acciones de conformidad con lo establecido en el Artículo 27 de la LECR y en la Circular de 4/2015 de 28 de octubre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

El valor liquidativo será calculado: (i) cuando se produzca un aumento o reducción del capital; (ii) al menos con carácter anual; y (iii) cada vez que se vaya a proceder a la realización de una Distribución.

La Sociedad Gestora informará periódicamente a los accionistas del valor liquidativo de la Sociedad, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 11 del presente Folleto.

Inicialmente, las acciones tendrán un valor inicial de colocación de un (1) euro cada una en la fecha de constitución de la Sociedad.

5.2 Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad

Los resultados de la Sociedad se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la Circular de 4/2015 de 28 de octubre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo y por las disposiciones que la sustituyan en el futuro.

Los beneficios de la Sociedad serán distribuidos de acuerdo con la política general de distribuciones señalada en el presente Folleto y en la ley aplicable.

5.3 Criterios para la valoración de las inversiones de la Sociedad

El valor, con relación a una inversión, será el que resulte de una valoración realizada por alguna de las siguientes entidades tasadoras: CBRE, JLL, BNP Paribas, Savills Aguirre Newman o Cushman & Wakefield, teniendo en cuenta en cualquier caso lo dispuesto en la LECR y demás normativa específica que le sea de aplicación.

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

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

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

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

CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

7. Política de Inversión de la Sociedad

7.1 Descripción de la estrategia y de la política de inversión de la Sociedad

La Sociedad Gestora llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos, de acuerdo con la política de inversión de la Sociedad descrita a continuación.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las limitaciones señaladas en la LECR y demás disposiciones aplicables.

Cualquier oportunidad de inversión deberá ser aprobada por la Sociedad Gestora de la Sociedad. El Comité de Inversiones, es el órgano encargado de presentar a la Sociedad Gestora las propuestas de inversión y desinversión de la Sociedad.

7.2 Periodo de inversión

La Sociedad Gestora podrá efectuar la suscripción o adquisición de compromisos en Sociedades Participadas en cualquier momento durante la vida de la Sociedad.

7.3 Lugar de establecimiento de la Sociedad

A los efectos que procedan, se entenderá en todo momento que el domicilio de la Sociedad es el que determine sus Estatutos en cada momento.

7.4 Tipos de activos y estrategia de inversión de la Sociedad

El objetivo principal de la Sociedad es generar valor para sus accionistas mediante la compra directa, o en su caso, la toma de participaciones, directa o indirecta, en sociedades titulares de los mismos, de activos destinados al alquiler de tipo residencial de corta, media y larga estancia y/o terrenos aptos para el desarrollo inmobiliario, siempre y cuando el destino final de dichos terrenos sea el alquiler residencial de corta, media y larga estancia, tanto de larga como de media y corta estancia.

La Sociedad tendrá un enfoque geográfico nacional, siendo su vocación inicial y principal la de invertir en las principales áreas metropolitanas de España, como Madrid y Barcelona. Sin perjuicio de ello, también podrá invertir en activos situados en otras áreas metropolitanas de segundo nivel donde el sector residencial para el alquiler tenga fundamentales sólidos, tales como Valencia, Alicante, Málaga, Bilbao y Pamplona, así como en activos situados en otras ciudades siempre que cumplan con la política de inversión aquí establecida.

En cualquier caso, el activo de la Sociedad estará invertido con sujeción a los límites y porcentajes contenidos en la LECR y en la restante normativa que fuese de aplicación.

7.5 Restricciones a las inversiones

Se realizarán inversiones en activos residenciales para alquiler sin otras restricciones que las establecidas por la normativa que resulte de aplicación en cada momento.

- 7.6 Modalidades de intervención de la sociedad gestora en las sociedades participadas y prestaciones accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar a favor de las sociedades participadas.

Si bien no está previsto que se produzca, la Sociedad Gestora podrá tener presencia en los órganos de administración, así como en cualquier otro órgano similar de las sociedades participadas.

8. Técnicas de inversión de la Sociedad

- 8.1 Financiación de las sociedades participadas

La Sociedad podrá, sin incumplir su política de inversión, invertir en las sociedades participadas mediante la concesión de préstamos participativos y otras formas de financiación (préstamos junior, préstamos senior, bonos, obligaciones, etc.), así como mediante aportaciones de socios de la cuenta 118 del Plan General Contable.

- 8.2 Inversión de la tesorería de la Sociedad

Los importes mantenidos como tesorería de la Sociedad tales como los importes aportados por los accionistas con carácter previo a la ejecución de una inversión, o los importes percibidos por la Sociedad como resultado de una desinversión, reparto de dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de la distribución a los accionistas, podrán ser invertidos en inversiones a corto plazo, siempre que ello no suponga el incumplimiento de la política de inversión de la Sociedad.

- 8.3 Reinversión

La Sociedad podrá reinvertir cantidades que de otro modo estarían disponibles para su distribución a los accionistas, para compensar inminentes suscripciones de Acciones por parte de los mismos, evitando así que se produzca una distribución seguida en un período breve de tiempo por una llamada de capital, siempre que ello no suponga el incumplimiento de la política de inversión de la Sociedad.

- 8.4 Uso de derivados de cobertura

Aunque no está previsto inicialmente, la Sociedad podrá contratar y hacer uso de instrumentos derivados de tipo de cambio y de tipo de interés siempre y cuando la Sociedad Gestora considere que no perjudica y protege el interés general de la Sociedad.

9. Límites al apalancamiento de la Sociedad

Sin perjuicio del debido cumplimiento de los límites y requisitos legales establecidos en cada momento, y con el objeto de facilitar principalmente el proceso de inversión, así como la gestión de la Sociedad y la atención de las necesidades de tesorería de ésta, la Sociedad podrá tomar dinero a préstamo, solicitar y obtener financiación de terceros, así como otorgar las garantías que a

dichos efectos fueran necesarias, con sujeción a las siguientes condiciones, todo ello con arreglo a la legislación que sea aplicable en cada momento:

- i. que la deuda sea sin recurso a los accionistas de la Sociedad; y
- ii. que el importe agregado de las operaciones de préstamo o crédito de la Sociedad en cada momento, y de las garantías otorgadas no exceda del sesenta y cinco (65) por ciento de valor total del activo de la Sociedad.

La Sociedad Gestora está facultada para realizar cuantos actos y firmar cuantos documentos sean necesarios para implementar los instrumentos de financiación a los que se refiere el presente apartado.

También podrá recibir otras aportaciones de sus accionistas, que no supongan aumento de su capital social, según lo dispuesto en el artículo 3.3 anterior.

10. Mecanismos para la modificación de la política de inversión de la Sociedad

Para la modificación de la política de inversión de la Sociedad será necesaria la modificación de los Estatutos Sociales siguiendo el procedimiento establecido en los mismos.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la LECR, toda modificación de los Estatutos, por cuanto implica una modificación del presente Folleto, deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la LECR.

11. Información a los accionistas

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general por la LECR y demás normativa aplicable, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada accionista, en el domicilio social de la misma, los Estatutos Sociales, el presente Folleto Informativo, así como sus sucesivas actualizaciones, y los sucesivos informes anuales auditados que se publiquen con respecto a la Sociedad y que serán puestos a disposición de los accionistas dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre del ejercicio.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en la LECR, en el informe anual, la Sociedad Gestora informará si ha recurrido a apalancamiento y, en su caso, de los cambios en cuanto al nivel máximo de apalancamiento o el derecho a usar garantías, así como el importe total de endeudamiento de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos implementados y, en su caso, de las medidas de gestión de liquidez que puedan ser necesarias durante el ejercicio.

La Sociedad Gestora conservará todos los libros financieros y registros de la Sociedad, durante toda la vida de la Sociedad y por un mínimo de seis (6) años tras la disolución de la Sociedad.

12. Reutilización de activos

12.1 Límites a la reinversión de los rendimientos y/o dividendos percibidos

No obstante lo establecido en la política general de distribuciones a los accionistas y siempre que cuente con el consentimiento de la mayoría de las acciones representativas del capital social, cuando sea en beneficio de una gestión administrativa de la Sociedad más eficaz, a juicio de la Sociedad Gestora, la

Sociedad podrá aplicar cantidades que de otro modo estarían disponibles para su distribución a los accionistas, para compensar inminentes suscripciones de acciones por parte de los mismos, evitando así que se produzca una distribución seguida en un período breve de tiempo por una suscripción.

12.2 Distribuciones temporales

Los importes percibidos por los accionistas en virtud de distribuciones calificadas por la Sociedad Gestora como distribuciones temporales, incrementarán, en el importe de los mismos, los compromisos de inversión pendientes de aportación, y estarán por tanto los accionistas sujetos de nuevo a la obligación de aportación de dicho importe. A efectos aclaratorios, la obligación de aportar a la Sociedad un importe equivalente a una distribución temporal corresponde al titular de cada participación accionarial en el momento en que la Sociedad Gestora realice una solicitud de aportación, y sin perjuicio de que el titular de la participación accionarial fuera o no el perceptor de la distribución temporal.

CAPÍTULO III . COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD

13. Remuneración de la Sociedad Gestora

13.1 Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios (la “**Comisión de Gestión**”), con cargo al patrimonio de la misma, equivalente a:

- a) Un 0,40% anual calculado sobre i) el valor de tasación de los activos (GAV), tratándose de activos ya construidos (basado en el valor otorgado por uno de los siguientes valoradores: CBRE, JLL, BNP Paribas, Savills Aguirre Newman o Cushman & Wakefield, o ii) el valor de los costes totales incurridos hasta la fecha en el caso de activos en construcción.
- b) Un 1% cada vez que se realice una inversión, calculado sobre el importe total de dicha inversión, incluyendo, en su caso, el importe de la financiación obtenida de terceros necesaria para materializar dicha inversión y con independencia de que esta sea otorgada a nivel de la Sociedad o de las filiales tenedoras de los activos.
- c) Un 4% de los costes totales por actuaciones de Capex que la Sociedad y/o cualquiera de sus filiales lleve a cabo en los activos inmobiliarios subyacentes en los que invierta la Sociedad.

La comisión detallada en el párrafo a) anterior se devengará diariamente y se abonará por meses vencidos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la recepción de la factura por la Sociedad Gestora.

Por su parte, la comisión detallada en el párrafo b) se devengará y abonará cada vez que la Sociedad realice alguna inversión, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la recepción de la factura por la Sociedad Gestora.

Por su parte, la comisión detallada en el párrafo c) se devengará y abonará cada vez que la Sociedad realice alguna actuación de capex, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la recepción de la factura por la Sociedad Gestora.

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Comisión de Gestión que percibe la Sociedad Gestora está actualmente exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (el "IVA").

13.2 Comisión de éxito

Adicionalmente a la Comisión de Gestión, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, una Comisión de Éxito variable en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas. La Comisión de Éxito se devengará una vez superada una tasa de rentabilidad del trece (13) por ciento y se pagará de conformidad con lo establecido en las Reglas de Prelación y demás disposiciones establecidas en el artículo 4.3 del presente Folleto.

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del actual Impuesto sobre el Valor Añadido, la Comisión de Éxito que percibe la Sociedad Gestora está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (el "IVA").

13.3 Otras remuneraciones

La Sociedad Gestora podrá prestar servicios de asesoramiento a las sociedades participadas, respetando las políticas de conflicto de interés y siendo retribuidos a condiciones de mercado. Los servicios prestados deberán ser ajenos a las labores propias de gestión y asesoramiento asumidos por la Sociedad Gestora con la Sociedad, y, por tanto, no estar directamente relacionados con la ejecución y tenencia de las Inversiones.

14. Distribución de gastos

14.1 Gastos de Establecimiento

La Sociedad será responsable de los gastos incurridos en el establecimiento de la Sociedad, que incluirán, entre otros ("**Gastos de Establecimiento**"): los gastos de abogados y otros asesores, gastos notariales, registros, gastos de promoción de la Sociedad (principalmente gastos de viajes, comunicación, mensajería e impresión de documentación) y demás gastos de establecimiento (estando excluidas las comisiones de agentes colocadores, brokers o intermediarios -en su caso-, que serán soportados por la Sociedad Gestora), los cuales se prevé que no excedan del uno (1%) por ciento del capital social de la Sociedad, con un máximo de quinientos mil (500.000) euros (más IVA). Todos los importes anteriores se calcularán en cifras netas de IVA.

14.2 Gastos de organización y administración

La Sociedad deberá soportar todos los gastos (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización y administración de la misma, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, gastos de preparación y distribución de informes y notificaciones, costes por operaciones fallidas, gastos por asesoría legal, auditoría, valoraciones, contabilidad tanto en relación con la administración diaria de la Sociedad como con las operaciones en las que tenga previsto participar (lo cual incluirá a título enunciativo, gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales, gastos derivados del análisis o due diligence legal y financiero de las inversiones realizadas por terceras terceras entidades, sean o no finalmente efectuadas, gastos relativos a viajes relacionados con dicha due diligence, su ejecución, seguimiento y posterior

desinversión), gastos de vehículos de inversión, gastos registrales, comisiones de depositarios, honorarios de consultores externos, gastos de publicidad y marketing, comisiones bancarias, comisiones o intereses por préstamos, los costes de seguro de responsabilidad civil profesional, comisiones o intereses por préstamos, costes derivados de operaciones de arbitraje o cobertura (“hedging”), gastos extraordinarios (como aquellos derivados de litigios), obligaciones tributarias, y costes de abogados, auditores, consultores externos con relación a la identificación, valoración, negociación, adquisición, mantenimiento, seguimiento, protección y liquidación de las Inversiones (“**Gastos Operativos**”).

14.3 Otros gastos extraordinarios

A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora deberá soportar sus propios gastos operativos y de mantenimiento, tales como alquiler de oficinas, gastos de personal, aquellos relacionados con las obligaciones regulatorias aplicables a la Sociedad Gestora en la medida que no sean obligaciones derivadas de la gestión de la Sociedad. La Sociedad reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por ella que, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto, correspondan a la Sociedad (excluyendo, a efectos aclaratorios, aquellos gastos que la Sociedad Gestora hubiera repercutido y recuperado de Sociedades Participadas u otras entidades en relación con transacciones de la Sociedad).

CAPÍTULO IV. FISCALIDAD

RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA SICC

- Impuesto de Sociedades (IS). De acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de SICC, la Sociedad tributará conforme al régimen general previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “LIS”), resultándole de aplicación el régimen general del IS en todo lo no previsto en dicho artículo. Con carácter general, y sin perjuicio de los casos especiales y las excepciones reguladas en la LIS, los aspectos más destacados y beneficios fiscales aplicables a la Sociedad son los siguientes:
 - Plusvalías obtenidas por la SICC derivadas de la transmisión de las acciones:
 - Exención total de la plusvalía obtenida cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS.
 - En el caso de que no fuera aplicable dicha exención, por no cumplirse los requisitos anteriores, o por aplicación de alguna de las excepciones o exclusiones previstas en la LIS, la renta obtenida en la transmisión quedará plenamente sujeta al IS de la SICC, integrándose en su totalidad en la base imponible del período impositivo correspondiente.
 - Dividendos percibidos de las sociedades o entidades participadas. La SICC podrá aplicar la exención prevista en el artículo 21 de la LIS sobre los dividendos percibidos de las sociedades o entidades que promueva o fomenta, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS.

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante "ITPAJD"). Las operaciones de constitución, ampliación, fusión y escisión de la SICC estarán exentas de ITPAJD, en la modalidad de operaciones societarias, de acuerdo con la normativa vigente. (art.45.I.B). nº 11 y nº 10, del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del ITPAJD)
- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Con carácter general, la actividad de gestión de activos de SICC estará exenta de IVA (artículo 20.1.18. Letra n) de la Ley 37/1992 del IVA).

RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL ACCIONISTA DE LA SICC

Accionistas personas físicas residentes fiscales en España: No les resultará de aplicación ninguna especialidad por su inversión en la SICC, por lo que estarán sometidos al régimen general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por las rentas que perciban de su participación en la SICC.

Accionistas personas jurídicas residentes fiscales en España, así como personas jurídicas no residentes fiscales en España con establecimiento permanente situado en España: Tanto la distribución de dividendos y, en general, las participaciones en beneficios que perciban de la SICC como las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las acciones de la SICC, disfrutaran de la exención del 95% prevista en el artículo 21 de la LIS, cuando se cumplan los requisitos establecidos en dicho artículo.

Accionistas personas físicas no residentes fiscales en España y personas jurídicas no residentes sin establecimiento permanente en España:

Los dividendos y, en general, las participaciones en beneficios percibidos de la SICC por estos accionistas, así como las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las acciones de la SICC no se entenderán obtenidos en territorio español, siempre y cuando no se obtengan a través de un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

CAPÍTULO V. RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN SPRP II HOLDCO, SICC, SA

El listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni pretende recoger una explicación completa de todos los posibles riesgos de la inversión en la Sociedad. Los inversores en la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con carácter previo a acometer su inversión en la misma. El valor de las inversiones de la Sociedad en tal y como se definen en el presente Folleto, puede aumentar o disminuir durante la vida de la Sociedad. No está garantizada ni la obtención de las rentabilidades objetivo de la Sociedad ni la devolución de la inversión inicial de sus Accionistas. Las inversiones en compañías no cotizadas suelen ser intrínsecamente más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas dado que las no cotizadas suelen ser generalmente de menor tamaño y más vulnerables a cambios en su entorno económico, condiciones de mercado y a cambios tecnológicos, y dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor. La rentabilidad alcanzada en inversiones anteriores similares

no es necesariamente indicativa de los futuros resultados de las inversiones de la Sociedad.

1. Riesgo de mercado:

El sector residencial en alquiler es sensible a los principales impulsores de la economía.

Cambios en estos factores pueden afectar negativamente a la ocupación de los activos residenciales en los que se invierta, a los precios de los arrendamientos y al valor de los propios activos.

2. Riesgo de contraparte:

La solvencia de los arrendatarios de los activos en los que se invierta puede verse afectada como consecuencia de cambios en una serie de factores (económicos, regulatorios, etc.) durante la duración de la Sociedad. Este deterioro puede resultar en una pérdida de inquilinos (reducción de la ocupación) y/o en retrasos en el pago (o incluso impagos).

3. Riesgo de obtención de oportunidades de inversión:

El equipo gestor ha desarrollado un *pipeline* de operaciones con el fin de invertir el patrimonio de la Sociedad, pero no puede garantizarse que el total del capital comprometido pueda invertirse en el plazo establecido para ello en el presente Folleto.

4. Riesgo de valor de mercado de los activos:

El valor de los activos en los que se invierta puede verse afectado por la evolución de factores como: (i) eventuales cambios regulatorios, (ii) recesión económica, (iii) deficiente conservación de los inmuebles por parte de los inquilinos, entre otros, lo que puede afectar negativamente al valor de los activos.

5. Riesgo de operación

Dado que los activos pueden ser destinados a alquiler de corta y media estancia, la Sociedad tiene una gran exposición a los riesgos inherentes al sector de los servicios de alojamiento turísticos y hoteleros.

6. Riesgo de concentración geográfica:

Existe este riesgo de concentración al tener la Sociedad como objetivo la inversión en activos residenciales principalmente situados en la Comunidad Autónoma de Madrid, frente al menor riesgo que pudiera tener una cartera diversificada de ámbito nacional con inversiones en diferentes Comunidades Autónomas.

7. Riesgo de financiación:

El sector residencial de alquiler resulta de gran interés para las entidades financieras e inversores a nivel global si bien no existe garantía de que esta situación se mantenga a lo largo de la vida de la Sociedad, de manera que ésta consiga la financiación externa necesaria para acometer las inversiones.

Existe el riesgo de cambios regulatorios como la reforma de la regulación bancaria

derivada de los Acuerdos de Basilea III, que podrían afectar a la disponibilidad de financiación especialmente procedente del sector bancario. Cambios similares podrían afectar a otros proveedores de financiación.

8. Riesgo de desinversión:

Una parte significativa de la rentabilidad de las inversiones se realiza en el momento de la desinversión de los activos. Aspectos como la coyuntura económica, la evolución de las propias inversiones, el acceso a financiación y la actividad del mercado secundario, determinarán el resultado de la Sociedad. Todo lo anterior puede resultar en un incumplimiento de los objetivos de rentabilidad esperada o un retraso en la materialización de las desinversiones.

9. Riesgo de liquidez:

No existe un mercado líquido para las Acciones de la Sociedad. Es por ello que los Accionistas pueden tener dificultades para desinvertir en la Sociedad antes de la liquidación de la misma o verse afectada su rentabilidad por ser capaces de vender sólo a un precio inferior al previsto.

10. Riesgo de distribución a los accionistas:

No hay garantía de que la Sociedad alcance las distribuciones esperadas para alcanzar rentabilidad objetivo establecida en el presente Folleto. La distribución esperada se basa en suposiciones con respecto a la situación económica actual, las condiciones del mercado o la legislación vigente, pero hay elementos que pueden verse modificados durante el periodo de duración de la Sociedad haciendo que su capacidad de distribución se vea reducida.

11. Riesgo relacionado con los seguros sobre los activos:

La Sociedad se beneficiará directa o indirectamente de pólizas de seguro que ofrezcan cobertura sobre los activos en los que invierte la Sociedad. Existe el riesgo de que algún activo sufra un siniestro y la entidad aseguradora no sea suficientemente solvente como para asumir el pago de las cantidades aseguradas.

12. Riesgo de gestión:

Los Accionistas de la Sociedad no tienen facultades de decisión respecto de las inversiones de la sociedad. El éxito de la Sociedad dependerá sustancialmente de la preparación y experiencia de los profesionales involucrados en la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y materializar inversiones y de que lleven a cabo sus inversiones de forma adecuada y con éxito.

13. Riesgos regulatorios, jurídicos y fiscales:

Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal o normativo, como la modificación de la normativa aplicable o su interpretación por parte de los organismos competentes o supervisores de la Sociedad y, en su caso, de sus accionistas o de las sociedades participadas, que podrían tener un efecto adverso sobre las inversiones o sobre su rentabilidad, o sobre la posibilidad de mantenerlas por la Sociedad o sus accionistas o sobre su régimen económico, financiero o jurídico. Además, no puede garantizarse que todas las inversiones de la

Sociedad obtengan el tratamiento más eficiente desde un punto de vista fiscal para la Sociedad o sus accionistas.

14. Riesgo de incumplimiento por el inversor:

En caso de que un accionista en la Sociedad no cumpla con la obligación de desembolsar cantidades requeridas por la Sociedad, dicho accionista podrá verse expuesto a las consecuencias que para el incumplimiento se establecen en los Estatutos Sociales.

15. Riesgo de sostenibilidad:

El riesgo de sostenibilidad es todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo real o posible sobre el valor de una inversión. El proceso de inversión tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad y está basado en análisis propios y de terceros. Para ello la Gestora utiliza una metodología propia, utilizando en ocasiones información disponible publicada por los emisores de los activos en los que invierte. Igualmente podrá tener en cuenta los ratings ESG publicados por parte de compañías de calificación crediticias, además de utilizar los propios datos facilitados por proveedores externos.

El riesgo de sostenibilidad, de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad podrían ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la participación en el fondo/sociedad.

La Sociedad Gestora de este fondo 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.

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

CAPÍTULO VI. RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO INFORMATIVO.

La Sociedad Gestora asume la responsabilidad por el contenido de este Folleto y confirma que los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

El registro del presente Folleto por la CNMV no implica recomendación de colocación o compra de los valores 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.

ANEXO I

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

(Por favor, ver página siguiente)

TÍTULO I. DENOMINACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO, OBJETO SOCIAL, DOMICILIO SOCIAL Y DURACIÓN

Artículo 1. Denominación social y régimen jurídico.

Con la denominación de SPRP II Holdco, S.I.C.C., S.A. (en adelante la "**Sociedad**") se constituye una sociedad anónima de nacionalidad española que se registrará 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 inversión colectiva de tipo cerrado (en adelante "**LECR**"), 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 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 2. Objeto social.

El objeto social principal consiste en la realización de inversiones en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial, activos inmobiliarios y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías cuyo objeto social consista en la inversión en activos inmobiliarios, todo ello con arreglo a una política de inversión definida. 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 el CNAE 6430.

Artículo 3. Domicilio social.

El domicilio social se fija en Calle C/ Velázquez 100, 2º izquierda, 28006 Madrid. Corresponderá al Órgano de Administración de la Sociedad el traslado de domicilio dentro del término municipal, así como la creación, supresión o traslado de sucursales.

Artículo 4. Web Corporativa. Comunicaciones entre accionistas y administradores por medios telemáticos.

Todos los accionistas y administradores, por el mero hecho de adquirir dicha condición, aceptan que las comunicaciones entre ellos y con la sociedad puedan realizarse por medios telemáticos y están obligados a notificar a la sociedad una dirección de correo electrónico y sus posteriores modificaciones si se producen. Las de los accionistas se anotarán en el Libro Registro de Accionistas. Las de los Administradores en el acta de su nombramiento.

Por acuerdo de la Junta General, la Sociedad podrá tener una página Web Corporativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital. La Junta General, una vez acordada la creación de la Web Corporativa, podrá delegar en el Órgano de Administración la concreción de la dirección URL o sitio en Internet de la Web Corporativa. Decidida la misma, el Órgano de Administración la comunicará a todos los accionistas.

Será competencia del Órgano de Administración la modificación, el traslado o la supresión de la Web Corporativa.

Artículo 5. Duración de la sociedad.

La duración de esta sociedad será indefinida. La Sociedad dará comienzo a sus operaciones como sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado en la fecha en que quede debidamente inscrita en el correspondiente Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "**CNMV**"), sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación.

TÍTULO II. CAPITAL SOCIAL

Artículo 6. Capital social.

El capital social queda fijado en sesenta mil (60.000) euros, completamente suscrito y desembolsado, representado por sesenta mil (60.000) acciones ordinarias, acumulables e indivisibles de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, constitutivas de la única clase y serie, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000.

El accionista tiene derecho a la entrega, libre de gastos, tanto de los títulos simples como del título múltiple.

La titularidad de las acciones figurará en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la ley.

El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en escritura pública o en póliza mercantil, los medios de prueba que estime convenientes para la inscripción de la transmisión en el libro registro.

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

Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, cada accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre.

Artículo 7. Características de las acciones y derechos inherentes a las acciones.

Las acciones, que tendrán el mismo valor nominal y concederán los mismos derechos, se representarán por medio de títulos, en cuyo caso serán nominativos y figuran en un Libro Registro de Acciones nominativas que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transmisiones de acciones, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre aquéllas. Dicha inscripción será meramente declarativa y su práctica llevará aparejada que la Sociedad sólo pueda reputar accionista a la persona debidamente inscrita.

Los títulos de las acciones serán uniformes, podrán ser unitarios.

Artículo 7 bis. Cargas y derechos reales sobre las acciones.

Los accionistas no podrán constituir prendas, usufructos, derechos en favor de terceros ni ninguna otra carga, gravamen o derechos reales sobre las acciones de su propiedad, ni utilizarlas de otro modo como garantía o para cualquier otro objeto que pudiera dar como resultado una transmisión de dichas acciones. No se inscribirán derechos reales sobre las acciones en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad.

No obstante lo anterior, la constitución o concesión de opciones de compra o venta sobre acciones será libre, sin perjuicio de las reglas aplicables a la transmisión, y los accionistas sí podrán pignorar las acciones de la Sociedad (i) mediando el consentimiento del resto de accionistas; y (ii) como garantía en caso de que así lo requieran las entidades financieras que puedan otorgar financiación a la Sociedad o sus filiales con el propósito de que la Sociedad o sus filiales puedan adquirir activos en ejecución de la Política de Inversiones tal y como la misma se detalla en el artículo 9 de los estatutos sociales.

Artículo 8. Transmisibilidad de las acciones.

1- El presente artículo será de aplicación a todas las transmisiones de acciones, de derechos de suscripción preferente sobre estas, de derechos de opción sobre las mismas y, en general, a la suscripción o transmisión de otros derechos que otorguen o puedan otorgar a su titular o poseedor el derecho a votar en la Junta General de Accionistas. En el contexto del presente artículo, los diferentes supuestos serán referidos genéricamente como “transmisión de acciones”.

La transmisión de las acciones que no se ajuste a lo previsto en el presente artículo no será válida ni surtirá efecto alguno frente a la Sociedad, que no reconocerá como accionista al adquirente. El órgano de administración de la Sociedad denegará la inscripción en el libro registro de acciones nominativas de cualquier transmisión que no se ajuste a lo previsto en estos estatutos.

2- Transmisiones permitidas.

Las transmisiones voluntarias de acciones entre accionistas o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades (tal y como se define en el artículo 42 del Código de Comercio) del accionista transmitente tendrán la consideración de libres. También se considerarán libres las transmisiones de acciones en favor de entidades gestionadas o asesoradas por entidades del grupo de sociedades de los accionistas.

No obstante, si, con posterioridad a que se lleve a cabo una transmisión de acciones considerada libre de acuerdo con el párrafo anterior, el accionista adquirente dejara de formar parte del mismo grupo de sociedades que el accionista transmitente, este último se verá obligado a recuperar la titularidad de las acciones transmitidas con anterioridad a que el accionista adquirente abandonara el grupo de sociedades del que forma parte.

Todas las transmisiones de acciones o derechos de adquisición preferente realizadas inter vivos, a título oneroso o gratuito, que no están expresamente permitidas en virtud de lo previsto en la presente sección 2, quedarán sujetas a las restricciones a la libre transmisibilidad que se establecen en el presente artículo de los estatutos.

3- Prohibición de transmisión.

Los accionistas no podrán transmitir, por cualquier título, directa o indirectamente, parte o la totalidad de las acciones que ostentan en la Sociedad hasta la fecha en que se cumplan dos (2) años desde la fecha de constitución de la Sociedad de conformidad con el artículo 123.4 del Reglamento del Registro Mercantil. Como excepción a lo anterior, los accionistas podrán llevar a cabo (i) transmisiones que tengan la consideración de libres de conformidad con la sección 2 del presente artículo; o (ii) transmisiones que hayan sido autorizadas por los restantes accionistas de la Sociedad.

En caso de incumplimiento material de los objetivos establecidos en el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración, cualquier accionista titular de más del 50% de las acciones de la Sociedad, en caso de que lo hubiere, no se verá limitado por la prohibición de transmitir incluida en el párrafo previo.

4- Derecho de adquisición preferente.

Tras el transcurso del periodo durante el que la prohibición de transmisión previsto en la sección 3 del presente artículo esté en vigor, si un accionista (el “**Accionista Transmitedente**”) deseara transferir sus acciones, deberá enviar una primera notificación (la “**Notificación de Transmisión**”) al resto de accionistas (los “**Accionistas No Transmitedentes**”) informándoles de su intención de transmitir sus acciones, y los términos y condiciones a los que el Accionista Transmitedente desea vender, incluyendo el precio por participación.

Los Accionistas No Transmitedentes tendrán un derecho de adquisición preferente (el “**Derecho de Adquisición Preferente**”) sobre la compra de las acciones del Accionista Transmitedente, para lo cual dispondrán de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la Notificación de la Transmisión por parte del último accionista para enviar una notificación al Accionista Transmitedente (la “**Notificación de Respuesta**”) indicando:

- (a) Si no desean adquirir las acciones del Accionista Transmitedente, en cuyo caso el Accionista Transmitedente será libre, durante un plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de la Notificación de Respuesta enviada por el último accionista (el “**Período de Venta**”), para completar la transmisión y siempre que la transmisión se efectúe en condiciones similares a las identificadas en la Notificación de la Transmisión y que el precio a pagar por la transmisión de las acciones no sea inferior al indicado en la misma.
- (b) Si todos o algunos de los Accionistas No Transmitedentes, o cualquier tercero propuesto por los Accionistas No Transmitedentes, desean adquirir las acciones del

Accionista Transmitedente al precio indicado en la Notificación de la Transmisión, en cuyo caso la Notificación de Respuesta incluirá la aceptación de los términos previstos en la misma. En este caso, los accionistas, o, en su caso, el tercero propuesto por los Accionistas No Transmitedentes, deberán formalizar la transmisión de las acciones, a prorrata de la participación de cada Accionista No Transmitedente en la sociedad, en los quince (15) días hábiles siguientes a la aceptación de la oferta por parte del Accionista Transmitedente.

Para evitar cualquier duda, el hecho de que los Accionistas No Transmitedentes no envíen la Notificación de Respuesta en tiempo y forma se considerará que implica su negativa a ejercer el Derecho de Adquisición Preferente y su consentimiento a la transmisión de las acciones por parte del Accionista Transmitedente.

Si el Período de Venta transcurre sin que el Accionista Transmitedente haya completado la transmisión de las acciones o formalizado un acuerdo de transmisión vinculante, dicho Accionista Transmitedente no tendrá derecho a emitir una nueva Notificación de Transmisión hasta que hayan transcurrido seis (6) meses desde el final del Período de Venta.

Cada uno de los accionistas debe, en cualquier caso, soportar los costes asociados a cualquier proceso de transmisión de acciones que cada uno haya iniciado.

5- Derecho de acompañamiento.

Tras el transcurso del periodo durante el que la prohibición de transmisión previsto en la sección 3 del presente artículo esté en vigor, y sin perjuicio del Derecho de Adquisición Preferente regulado en la sección 4 de este artículo, si algún accionista titular de acciones que representen más del 50% del capital social de la Sociedad (el "**Accionista Mayoritario**") pretendiese transmitir la totalidad o parte de sus acciones a un Tercero Oferente (según se define este término más adelante), el resto de los accionistas tendrá el derecho (pero no la obligación) de ejercer (i) un derecho de acompañamiento proporcional (el "**Derecho de Acompañamiento Proporcional**") o (ii) en caso de que la transmisión propuesta diera lugar a que el Accionista Mayoritario dejase de ser titular de más del 50% de los derechos de voto en la Sociedad, un derecho de acompañamiento completo (el "**Derecho de Acompañamiento Completo**"), en virtud del cual los accionistas que no sean el Accionista Mayoritario podrán participar en la venta al Tercero Oferente (tal y como se define este término más adelante), por (i) un número de acciones proporcional a las transmitidas por el Accionista Mayoritario, en caso de un Derecho de Acompañamiento Proporcional, o (ii) la participación total de los accionistas distintos del Accionista Mayoritario, en caso de un Derecho de Acompañamiento Completo, en las mismas condiciones que el Accionista Mayoritario (el "**Derecho de Acompañamiento**").

El procedimiento para el ejercicio del Derecho de Acompañamiento será el siguiente:

- (i) El Accionista Mayoritario informará expresamente al resto de accionistas de la recepción de una oferta de un tercero (el "**Tercero Oferente**") para adquirir la totalidad o parte de sus acciones en la Sociedad (la "**Oferta**") mediante la entrega

de una Notificación de Transmisión en la que se indiquen los términos y condiciones de la Oferta.

- (ii) El resto de accionistas deberán notificar al Accionista Mayoritario su intención de ejercer su Derecho de Acompañamiento (la "**Notificación de Ejercicio**") dentro de los veinte (20) días siguientes a la recepción de la Notificación de Transmisión (el "**Periodo de Ejercicio**").
- (iii) Si cualquier accionista que no sea el Accionista Mayoritario ejerce su Derecho de Acompañamiento, tendrá derecho a transmitir (a) la totalidad de sus acciones en la Sociedad, en caso de un Derecho de Acompañamiento Completo, o (b) un número de acciones de su propiedad proporcional a las que está transfiriendo el Accionista Mayoritario, en caso de un Derecho de Acompañamiento Proporcional, y simultáneamente con la transferencia de acciones de este último.
- (iv) A efectos de lo anteriormente dispuesto, el precio a pagar por el Tercero Oferente al Accionista Mayoritario y al resto de accionistas que ejerzan su Derecho de Acompañamiento por las acciones que venderá cada uno de ellos se calculará en función de su participación en el capital social de la Sociedad.
- (v) El Accionista Mayoritario se compromete a que el Tercero Oferente adquiera la totalidad de las acciones respecto de las cuales el resto de los accionistas han ejercido su Derecho de Acompañamiento.
- (vi) Si al finalizar el Periodo de Ejercicio, el Accionista Mayoritario no ha recibido una Notificación de Ejercicio por parte de otros accionistas manifestando su deseo de ejercer su Derecho de Acompañamiento, se entenderá que el resto de accionistas han renunciado al ejercicio de su Derecho de Acompañamiento, y el Accionista Mayoritario podrá proceder a la venta de las acciones identificadas en la Notificación de Transferencia, si bien dicha venta deberá realizarse:
 - a) en los mismos términos que los incluidos en la Notificación de Transmisión; y
 - b) dentro del período máximo de tres (3) meses desde el final del Periodo de Ejercicio. Si la transmisión no tiene lugar dentro de dicho periodo de tiempo, el proceso descrito en esta sección deberá comenzarse de nuevo.

6- Derecho de arrastre.

Tras el transcurso del periodo durante el que la prohibición de transmisión prevista en la sección 3 del presente artículo esté en vigor, y sin perjuicio del Derecho de Adquisición Preferente regulado en la sección 4 de este artículo y del Derecho de Acompañamiento regulado en la sección 5 de este artículo, si el Accionista Mayoritario recibiera una Oferta de un Tercero Oferente para adquirir el 100% del capital social de la Sociedad, el Accionista Mayoritario tendrá el derecho (pero no la obligación) de ejercer un derecho de arrastre, de acuerdo con las disposiciones contenidas en esta sección 6. El ejercicio del derecho de arrastre implicará que los accionistas distintos del Accionista Mayoritario

tendrán la obligación de transmitir todas sus acciones de la Sociedad en las mismas condiciones que el Accionista Mayoritario en favor del Tercero Oferente (el "**Derecho de Arrastre**").

El procedimiento para el ejercicio del Derecho de Arrastre será el siguiente:

- (i) El Accionista Mayoritario deberá informar expresamente al resto de accionistas de la recepción de la Oferta y de su intención de transmitir todas sus acciones a un Tercero Oferente en los términos y condiciones contenidos en la Oferta (la "**Notificación de Arrastre**"). La Notificación de Arrastre indicará (a) el número de acciones que se transmitirán; (b) el precio ofrecido por el Tercero Oferente por las acciones; (c) la identidad del Tercero Oferente; y (d) el resto de los términos y condiciones de la transmisión, tales como la forma de pago, las garantías exigidas, en su caso, los plazos para la transmisión (incluyendo la fecha de transmisión, que será como mínimo treinta (30) días hábiles después de la fecha de la Notificación de Arrastre) y el notario ante el que se otorgará la correspondiente escritura pública de compraventa de acciones.
- (ii) Si el Accionista Mayoritario decide ejercitar el Derecho de Arrastre y lo notifica mediante la Notificación de Arrastre, el resto de accionistas estarán obligados a transmitir la totalidad de sus acciones en la Sociedad al Tercero Oferente en los mismos términos que los indicados en la Notificación de Arrastre.
- (iii) A estos efectos, el precio a pagar por el Tercero Oferente al Accionista Mayoritario y al resto de accionistas por las acciones a vender por cada uno de ellos se calculará en función de su participación en el capital social de la Sociedad.

7- Lo dispuesto en este artículo será igualmente aplicable si la transmisión de acciones se produce de forma indirecta, es decir, mediante fusión, escisión, segregación, cesión de activo y pasivo o cualquier transmisión de participaciones sociales, acciones o cuotas de un titular directo o indirecto de las acciones o mediante la suscripción de participaciones sociales, acciones, valores, instrumentos o formas análogas que den derecho a cualquier tercero, distinto del titular de las acciones, a asumir, suscribir o adquirir acciones o valores representativos del capital social del titular de las acciones de forma que, como consecuencia de dicha transmisión o suscripción, se produzca un cambio de control directo o indirecto en la entidad titular de las acciones de forma que se transfiera a un tercero, de manera directa o indirecta, más del 50% del capital social de dicha entidad.

8- En lo no previsto en los presentes estatutos, y en particular en lo correspondiente a las transmisiones forzosas de acciones y mortis causa, la transmisión de acciones de la Sociedad se registrará por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.

TÍTULO III. POLÍTICA DE INVERSIONES Y LÍMITES LEGALES

Artículo 9. Política de Inversiones.

El objetivo de la Sociedad es generar valor para sus accionistas mediante la compra directa o, en su caso, mediante la toma de participación, directa o indirecta, en compañías titulares de los mismos, de activos destinados al alquiler de tipo residencial y/o terrenos aptos para el desarrollo inmobiliario, siempre y cuando el destino final de dichos terrenos sea el alquiler residencial o flex living. Sin perjuicio del cumplimiento con los límites legales que correspondan en cada momento y al objeto de cumplir con su objetivo o para cubrir desembolsos la Sociedad podrá tomar dinero a préstamo, crédito o endeudarse en general, así como otorgar garantías, si fuera necesario.

[La Sociedad tendrá un enfoque geográfico nacional, siendo su vocación inicial y principal la de invertir en las principales áreas metropolitanas de España, como Madrid y Barcelona. Sin perjuicio de ello, también podrá invertir en activos situados en otras áreas metropolitanas de segundo nivel donde el sector residencial para el alquiler tenga fundamentales sólidos, tales como Valencia, Alicante, Málaga, Bilbao y Pamplona, así como en activos situados en otras ciudades siempre que cumplan con la política de inversión aquí establecida.]

TÍTULO IV. RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 10. Órganos de la Sociedad.

La Sociedad será regida y administrada por la Junta General de Accionistas y por el órgano de Administración.

La Junta general, podrá encomendar la gestión de los activos sociales a un tercero, de acuerdo con lo dispuesto en la LECR.

SECCIÓN PRIMERA. De la Junta General de Accionistas

Artículo 11. Junta General ordinaria.

Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, adoptarán sus acuerdos por las mayorías establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, 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 primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación de resultado.

La Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Artículo 12. Junta General extraordinaria.

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

Artículo 13. Junta General 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 14. Normas sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta.

1- La Junta General de Accionistas se reunirá con carácter ordinario o extraordinario en los casos previstos por la Ley y, en todo lo relativo a asistencia, derecho de voto, constitución, representación, celebración, deliberación, adopción de acuerdos y actas de sesiones, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones vigentes en lo no dispuesto expresamente en el presente artículo.

2- Mientras no exista Web Corporativa las Juntas se convocarán por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por todos los accionistas en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la sociedad. En el caso de que algún accionista resida en el extranjero éste solo será individualmente convocado si hubiera designado un lugar del territorio nacional para notificaciones o una dirección de correo electrónico con dicha finalidad.

Esa comunicación podrá realizarse por correo electrónico a la dirección de correo electrónico consignada por cada accionista siempre que la remisión esté dotada de algún sistema técnico que permita confirmar su recepción por el destinatario.

3- Una vez que la Web Corporativa de la Sociedad haya sido inscrita en el Registro Mercantil y publicada en el BORME, las convocatorias de Juntas se publicarán mediante su inserción en dicha Web.

4- Sí, de acuerdo con lo previsto en estos Estatutos, se hubiera creado en la Web Corporativa el área privada de accionistas, la inserción de los anuncios de convocatorias de Juntas podrá realizarse, dentro de la citada web, en el área pública o, para preservar la confidencialidad, en el área privada de accionistas. En este último supuesto los anuncios serán sólo accesibles por cada accionista a través de su clave personal. No obstante, la convocatoria deberá realizarse en el área pública cuando por su naturaleza deba ser conocida por otras personas además de por los accionistas.

5- Si bien la convocatoria se producirá por la inserción del anuncio en la Web Corporativa, la sociedad podrá comunicar a los accionistas mediante correo electrónico dicha inserción.

6- Si existiera Web Corporativa la puesta a disposición de los accionistas de la documentación que tengan derecho a conocer u obtener en relación con una Convocatoria

de Junta podrá hacerse mediante su depósito en la misma, bien en la parte pública o en el área privada de accionistas habilitada al efecto. Si se hiciera en el área privada de accionistas se aplicará lo dispuesto en los párrafos anteriores.

7- En todo caso, la convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el orden del día en el que figuren los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria.

8- Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de al menos, un mes. El plazo se computará a partir de la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio al último de los accionistas.

9- La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

10- Si existiera el área privada de accionistas dentro de la Web Corporativa, la representación podrá otorgarse por el accionista mediante el depósito en la misma, utilizando su clave personal, del documento en formato electrónico conteniendo el escrito de representación, el cual se considerará como suscrito por el accionista, o por su manifestación de voluntad expresada de otra forma a través de dicha área.

11- La Junta General de Accionistas aprobará sus acuerdos de conformidad con las reglas de mayoría dispuestas al efecto en la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de los acuerdos relativos a las siguientes materias, que deberán ser aprobados con el voto a favor de accionistas que representen más del 96% del capital social de la Sociedad (en adelante, las "**Materias Súper Reservadas de Junta**"):

- (i) La negociación, suscripción o modificación de cualquier financiación o refinanciación de la Sociedad, y la amortización anticipada o la extensión de dicha financiación, excepto en los casos previstos en el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración o en los casos en que sean necesarias para la implementación del mismo;
- (ii) La asunción, por parte de la Sociedad, de cualquier deuda, incluyendo a modo enunciativo y no limitativo financiación bancaria, instrumentos PIK o contratos de préstamo con socios o accionistas, excepto en los casos previstos en el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración o en los casos en que sea necesaria para la implementación del mismo;
- (iii) El otorgamiento o constitución de garantías, cargas o avales en los que estén involucrados cualesquiera de los activos de la Sociedad, o la modificación o cancelación de cualquier carga sobre la cartera de inversiones a realizar por la Sociedad en ejecución de la Política de Inversiones prevista en el artículo 9 de estos estatutos, excepto cuando ello sea requerido bajo cualquier financiación suscrita por la Sociedad o sus filiales;

- (iv) La disolución o liquidación de la Sociedad;
- (v) Considerando que D. [*] y D. [*] (en adelante, las “**Personas Clave**”) ostentan un rol fundamental en el desarrollo de la actividad de la Sociedad, la aprobación de cualquier remplazo de cualquiera de las Personas Clave por un candidato adecuado con habilidades y experiencia adecuadas (excepto en los supuestos en los que la Persona Clave haya sido destituida o apartada mediando justa causa, en cuyo caso solo se requerirá aprobación por mayoría simple);
- (vi) Realizar o suscribir contratos relativos a la realización de modificaciones de la cartera de inversiones a realizar por la Sociedad o sus filiales en ejecución de la Política de Inversiones prevista en el artículo 9 de estos estatutos, que no estuvieran previstas en el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración;
- (vii) La emisión de nuevas acciones o la creación de otro tipo de instrumento de participación (en patrimonio o como deuda) en la Sociedad;
- (viii) La adopción o la falta de adopción de cualquier acción que tenga como resultado la asunción de cualquier tipo de responsabilidad bajo cualquier préstamo o cualquier garantía de préstamo; o
- (ix) La participación en cualquier fusión o escisión en la que la Sociedad se encuentre involucrada.

12- Sin perjuicio de lo previsto en los apartados anteriores, los acuerdos relativos a las siguientes materias deberán ser aprobados de conformidad con las reglas de mayoría dispuestas al efecto en la Ley de Sociedades de Capital, pero siempre y cuando hayan votado a favor accionistas titulares de acciones representativas de más del 50% del capital social de la Sociedad (en adelante, las “**Materias Reservadas de Junta**”):

- (i) La venta o enajenación por cualquier otro título de cualquier filial, cuando dicha operación se considere que se realiza sobre activos esenciales de la Sociedad, o cualquier inmueble o cualquier parte importante de propiedad que sea propiedad directa o indirecta de la Sociedad o de sus filiales;
- (ii) Cualquier transmisión directa o indirecta de participación en la Sociedad que no esté realizada de conformidad con las disposiciones previstas en estos estatutos;
- (iii) Cambio de auditores;
- (iv) Incurrir en cualquier coste con respecto a la cartera de inversiones a realizar por la Sociedad en ejecución de la Política de Inversiones prevista en el artículo 9 de los estatutos que no esté contemplado en el plan de negocio a aprobar anualmente por el Consejo de Administración (incluyendo los costes operativos y de capex de la Sociedad y/o de las filiales de la Sociedad) que no sean costes (i) que no superen (x) el presupuesto anual total de la cartera en un 5% en conjunto; y (y) el mayor de:

(A) el 10% o 10.000 euros por activo de la cartera con respecto a cualquier partida individual y (B) las compensaciones de costes directos e indirectos compensados y ahorrados de una partida y aplicados a otra u otras partidas; (ii) Gastos no discrecionales, definidos como los gastos de la Sociedad y/o de cualquiera de sus filiales por (a) impuestos y gravámenes sobre los bienes inmuebles de la cartera, impuestos sobre las ventas, impuestos sobre el uso, impuestos sobre la ocupación e impuestos estatales y federales sobre la nómina, (b) primas de seguro exigidas en virtud del presente documento, (c) costes reales y directos necesarios para que la cartera cumpla las leyes aplicables en materia de salud y seguridad y (d) pagos obligatorios en virtud de financiaciones aprobadas o contratos aprobados para evitar un incumplimiento de los mismos; o (iii) para realizar determinadas reparaciones en caso de emergencia;

- (v) La implementación o realización de cualquier cambio en cualquier política contable relevante o programa de derivados de la Sociedad, la realización de cualquier elección fiscal para la Sociedad o el cambio de su clasificación fiscal; o
- (vi) Presentar cualquier solicitud de concurso voluntario con respecto a la Sociedad o consentir, secundar, no impugnar o provocar la desestimación dentro de los noventa (90) días siguientes a la solicitud de concurso forzoso que implique a la Sociedad.

Artículo 15. Asistencia por videoconferencia u otros medios telemáticos.

Todos los accionistas podrán asistir a las juntas generales. Será requisito esencial para asistir que el accionista tenga inscritas las acciones a su nombre en el correspondiente libro registro de acciones nominativas con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General. Cada acción da derecho a un voto.

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 182 de la Ley de Sociedades de Capital, la asistencia a la Junta General podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión bien, en su caso, a otros lugares que haya dispuesto la sociedad, indicándolo así en la convocatoria, y que se hallen conectados con aquel por sistemas de videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos.

Los asistentes a cualquiera de los lugares así determinados en la convocatoria se considerarán como asistentes a una única reunión que se entenderá celebrada donde radique el lugar principal.

Podrán asistir a la junta general representantes de la Sociedad Gestora y demás personas que sean invitadas a asistir por el órgano de administración.

Los administradores deberán asistir a las juntas generales.

Artículo 16. Voto a distancia anticipada en las Juntas Generales

Los accionistas podrán emitir su voto sobre las propuestas contenidas en el Orden del Día de la convocatoria de una Junta general de accionistas remitiendo, antes de su celebración, por medios físicos o telemáticos, un escrito conteniendo su voto. En el escrito del voto a distancia el accionista deberá manifestar el sentido de su voto separadamente sobre cada uno de los puntos o asuntos comprendidos en el Orden del Día de la Junta de que se trate. Caso de no hacerlo sobre alguno o algunos se entenderá que se abstiene en relación con ellos.

Si existiera el área privada de accionistas dentro de la Web Corporativa, el voto podrá ejercitarse por el accionista mediante el depósito en la misma, utilizando su clave personal, del documento en formato electrónico conteniendo el escrito en el que lo exprese o por su manifestación de voluntad expresada de otra forma a través de dicha área. El depósito o la manifestación de voluntad deberán realizarse con un mínimo de 24 horas de antelación a la hora fijada para el comienzo de la Junta.

También será válido el voto ejercitado por el accionista por escrito o por documento remitido telemáticamente con su firma electrónica. No obstante, la Junta podrá aceptar dichos medios aun sin legitimación de firma ni firma electrónica. En ambos casos el voto deberá recibirse por la sociedad con un mínimo de 24 horas de antelación a la hora fijada para el comienzo de la Junta.

Hasta ese momento el voto podrá revocarse o modificarse. Transcurrido el mismo, el voto emitido a distancia sólo podrá dejarse sin efecto por la presencia, personal o telemática, del accionista en la Junta.

SECCIÓN SEGUNDA. Del Órgano de Administración

Artículo 17. Forma del órgano de administración y composición del mismo.

La administración de la Sociedad se confiará a un Consejo de Administración compuesto por cinco (5) miembros, el cual decidirá sobre la gestión de la Sociedad y podrá representar a la Sociedad en su día a día.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas, debiendo tener una reconocida honorabilidad comercial, empresarial o profesional, y contar con conocimientos y experiencia adecuados en materias financieras o de gestión empresarial, así como las personas físicas que representen a las personas jurídicas que sean consejeros. No podrán ser consejeros quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad.

El Consejo de Administración nombrará un presidente de entre sus miembros, que establecerá el orden del día de las reuniones del Consejo y moderará los debates mantenidos en sede de Consejo de Administración, involucrando a todos sus miembros en las reuniones y deliberaciones. El Consejo de Administración también nombrará un secretario, que no debe necesariamente ser miembro del Consejo, y que asistirá al presidente en las tareas que se le atribuyan en virtud de la Ley de Sociedades de Capital y facilitará a los miembros del Consejo la información correspondiente a cada reunión. El

secretario elaborará el acta de las reuniones del Consejo y certificará los acuerdos alcanzados en las mismas.

Artículo 18. Duración. Remuneración.

La duración del cargo de administrador será de seis (6) años, sin perjuicio de su posible separación o dimisión, pudiendo ser reelegidos los administradores, una o más veces, por periodos de igual duración.

El nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la junta general siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

El cargo de administrador de la Sociedad será gratuito. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del órgano de Administración serán reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que incurran como consecuencia del desempeño de su cargo.

Sin perjuicio de lo anterior, los administradores podrán recibir las remuneraciones e indemnización que correspondan como consecuencia de la prestación a la Sociedad de servicios profesionales, de naturaleza laboral o mercantil, distintos a los inherentes a su condición de administradores.

Artículo 19. Normas de funcionamiento del Consejo de Administración.

El régimen de funcionamiento del Consejo de Administración se adecuará, en lo no regulado expresamente en el presente artículo, a lo dispuesto con carácter general en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones vigentes.

1- El Consejo de Administración se reunirá, como mínimo, una vez por trimestre, y cada vez que sea convocado (i) por su presidente, o (ii) a petición de al menos dos (2) consejeros. En este último caso, los consejeros interesados en la celebración de una reunión del Consejo de Administración deberán remitir al presidente una solicitud de convocatoria indicando los puntos del orden del día a tratar. El presidente estará obligado a convocar la reunión solicitada para su celebración en el plazo de un (1) mes desde que fue requerido para ello. En caso de que el presidente incumpla dicha obligación en el plazo indicado, los consejeros que solicitaron la celebración de dicha reunión del Consejo de Administración podrán convocar directamente la reunión en la forma y plazos previstos más adelante en los presentes estatutos.

La reunión del Consejo de Administración se convocará por escrito e incluirá una primera y una segunda fecha de convocatoria (debiendo haber, entre la primera y la segunda convocatoria, un plazo de al menos 24 horas), debiendo incluirse en la misma un orden del día detallado que debe ser el mismo para ambas convocatorias. La convocatoria será enviada por correo electrónico o correo certificado a cada uno de los miembros del Consejo con la menos diez (10) días de antelación con respecto a la primera convocatoria. Cuando la reunión tenga que celebrarse con urgencia, podrá convocarse con tres (3) días de antelación en las mismas condiciones que en los casos de convocatoria ordinaria.

2- De acuerdo con la legislación española, los consejeros podrán acudir a las reuniones del Consejo de Administración en persona, por videoconferencia, por medios telefónicos o por cualquier medio de comunicación audiovisual similar, siempre que ninguno de los Consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para

ello, que quede garantizada debidamente la identidad de los asistentes y éstos se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

Asimismo, serán válidos los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración por escrito y sin sesión cuando ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento. A estos efectos los votos deberán remitirse, por escrito firmado o por procedimientos telemáticos, al secretario del Consejo de Administración en el plazo de diez (10) días a contar desde la fecha en que se reciba la solicitud de emisión del voto. La remisión del voto por medios telemáticos se hará a la dirección de correo electrónico que el secretario del Consejo de Administración deberá mantener a estos efectos. En estos casos la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social y en la fecha de recepción del último de los votos emitidos.

3- El Consejo de Administración se considerará válidamente constituido cuando (i) en primera convocatoria, acudan a la reunión cuatro (4) de los cinco (5) consejeros, o (ii) en segunda convocatoria, la mayoría de los consejeros acudan a la reunión. Los consejeros podrán acudir a la reunión personalmente o representados por otro consejero, representación que debe ser conferida mediante medios escritos.

4- El Consejo de Administración aprobará sus acuerdos de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, sin que el presidente tenga voto de calidad. No obstante, los acuerdos relativos a las siguientes materias que deberán ser aprobados con el voto a favor de cuatro (4) consejeros (en adelante, las “**Materias Súper Reservadas de Consejo**”):

- (i) La terminación, modificación o variación de cualquier documento organizacional de cualquier filial en tanto en cuanto dichas modificaciones afecten adversamente al derecho de los accionistas que no ostenten más del 50% del capital social de la Sociedad;
- (ii) La negociación, suscripción o modificación de cualquier financiación o refinanciación de cualquiera de las filiales de la Sociedad, y la amortización o la extensión de dicha financiación, excepto en los casos previstos en el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración o en los casos en que sean necesarias para la implementación del mismo;
- (iii) La asunción, por parte de cualquiera de las filiales de la Sociedad, de cualquier deuda, incluyendo a modo enunciativo y no limitativo financiación bancaria, instrumentos PIK o contratos de préstamo con socios o accionistas, excepto en los casos previstos en el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración o en los casos en que sea necesaria para la implementación del mismo;
- (iv) El otorgamiento o constitución de garantías, cargas o avales en los que estén involucrados cualesquiera de los activos de las filiales de la Sociedad o la modificación o cancelación de cualquier carga sobre la cartera de inversiones a realizar por las filiales de la Sociedad en ejecución de la Política de Inversiones

prevista en el artículo 9 de estos estatutos, excepto cuando ello sea requerido bajo cualquier financiación suscrita por la Sociedad o sus filiales;

- (v) La disolución o liquidación de cualquiera de las filiales de la Sociedad;
- (vi) La creación de nuevas filiales de la Sociedad o nuevas sociedades dentro del grupo, tal y como se define en el artículo 42 del Código de Comercio, o cualquier modificación a la estructura del grupo;
- (vii) La realización de cualquier acción en el marco de la actividad de la Sociedad no prevista en el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración o razonablemente necesaria para ejecutar el mismo.
- (viii) La modificación sustancial o adversa de la cobertura de aseguramiento mantenida por la Sociedad o las filiales salvo en caso de modificación no material de pólizas de seguro o sustitución de las mismas en términos similares a las pólizas de seguro preexistentes;
- (ix) Contratar cualquier intermediario para cualquier servicio relacionado con la cartera de inversiones a realizar por la Sociedad o sus filiales en ejecución de la Política de Inversiones prevista en el artículo 9 de estos estatutos o con cualquier participación en la misma distinto de (i) CBRE; (ii) Savills Aguirre Newman; (iii) JLL; (iv) Knight Frank; (v) Cushman & Wakefield; (vi) BNP Paribas Real Estate; (vii) Castella; (viii) Deloitte; (ix) KPMG; (x) PricewaterhouseCoopers; o (xi) Ernst & Young;
- (x) La emisión de nuevas acciones o la creación de otro tipo de instrumento de participación (en patrimonio o como deuda) en cualquier filial de la Sociedad; o
- (xi) La participación en cualquier fusión o escisión en la que cualquier filial de la Sociedad se encuentre involucrada.

A efectos aclaratorios, se hace constar que la transmisión de acciones por cualquier accionista titular de más del 50% del capital social de la Sociedad no estará sujeto a aprobación por parte del Consejo de Administración en caso de que la transacción se realice a valor de mercado.

5- Sin perjuicio de lo previsto en los apartados anteriores, los acuerdos relativos a las siguientes materias deberán ser aprobados con el voto a favor de tres (3) consejeros (en adelante, las **“Materias Reservadas de Consejo”**):

- (i) Cualquier transmisión directa o indirecta de participación en las filiales de la Sociedad que no estén realizadas de conformidad con las disposiciones, en su caso, previstas en estos estatutos;
- (ii) La aprobación, modificación o terminación de contratos comerciales materiales de la Sociedad o de las filiales de la Sociedad, excepto en los casos contemplados por el plan de negocio aprobado anualmente por el Consejo de Administración, incluidos contratos de cotización, con la excepción de los contratos de financiación;

- (iii) Suscribir o resolver cualquier contrato u operación con las filiales de la Sociedad, o bien realizar transacciones cuyo precio o contraprestación no sea a mercado o cualesquiera operaciones en las que medien situaciones de conflicto de interés;
- (iv) Iniciar, participar, consentir o allanarse a cualquier litigio o suscribir, realizar pagos o renunciaciones con respecto a cualquier acuerdo transaccional, incluyendo, sin limitación, respecto a cualquier inspección fiscal u otra materia fiscal (distinta de litigios ordinarios en los que la Sociedad tome parte como arrendadora de inmuebles para los que la cuantía no exceda de 100.000 EUR (o moneda local equivalente) por cada litigio individualmente considerado, o conjuntamente por múltiples litigios si dichos litigios están relacionados, y en la medida en que se encuentren cubiertos y estén siendo defendidos bajo coberturas de seguro);
- (v) La implementación o realización de cualquier cambio en cualquier política contable relevante o programa de derivados de las filiales de la Sociedad, o la realización de cualquier elección fiscal para dichas filiales;
- (vi) Buscar cualquier cambio en cualquier situación urbanística o cuestión material relativa al uso del suelo relacionado con la cartera de inversiones a realizar por la Sociedad en ejecución de la Política de Inversiones prevista en el artículo 9 de los estatutos, incluyendo, sin limitación, con respecto al uso, dimensiones, permisos especiales y/u otros asuntos que puedan afectar a la cartera, o la presentación de cualquier solicitud con respecto a cualquiera de los anteriores;
- (vii) Presentar cualquier solicitud de concurso voluntario con respecto a cualquier filial de la Sociedad o consentir, secundar, no impugnar o provocar la desestimación dentro de los noventa (90) días siguientes a la solicitud de concurso forzoso que implique a cualquiera de las entidades anteriores; o
- (viii) Contratar un asesor jurídico en nombre de cualquier filial de la Sociedad.

6- Con el propósito de facilitar la operativa diaria de la Sociedad, el Consejo de Administración estará habilitado para delegar parte de sus facultades, excluyendo las Materias Súper Reservadas de Consejo, las Materias Reservadas de Consejo y aquellas materias no delegables de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, en favor de la Sociedad Gestora y/o de otros apoderados mediante el otorgamiento de poderes especiales o generales.

Artículo 20. Delegación de facultades a favor de una Sociedad Gestora

La gestión de los activos de la Sociedad se realizará por una Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva o una entidad habilitada para la prestación del servicio de inversión de gestión discrecional de carteras, conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 22/2014. La sociedad gestora en la que se efectúe la delegación dispondrá de todas las facultades previstas en la legislación vigente y se suscribirá con la misma el correspondiente contrato de gestión.

TÍTULO V. EJERCICIO

Artículo 21. Ejercicio social.

El ejercicio social se ajustará al año natural. Terminará, por tanto, el 31 de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día en que la Sociedad quede debidamente inscrita en el correspondiente Registro de la CNMV y finalizará el 31 de diciembre del año que se trate.

Artículo 22. Valoración de los activos.

La valoración de los activos se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la LECR y demás disposiciones que la desarrollan o la puedan desarrollar.

Artículo 23. Formulación de Cuentas.

El Órgano de Administración formulará en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión, la propuesta de aplicación de resultado y la demás documentación exigida, teniendo siempre en cuenta la dotación que se debe realizar a la reserva legal.

Artículo 24. Distribución del Beneficio.

La distribución del beneficio líquido se efectuará por la Junta General de Accionistas, con observancia de las normas legales vigentes y de los presentes Estatutos.

Artículo 25. Designación de auditores.

Las cuentas anuales de la Sociedad y el informe de gestión deberán ser revisados por los Auditores de Cuentas de la Sociedad. El nombramiento de los Auditores de cuentas se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente.

TÍTULO VI. TRANSFORMACIÓN, FUSIÓN, ESCISIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 26. Transformación, fusión y escisión.

La transformación, fusión y escisión de la Sociedad se regirá por lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles y demás legislación aplicable en la materia.

Artículo 27. Causa de la disolución.

La sociedad se disolverá en los casos previstos en las Leyes vigentes.

Artículo 28. Inscripción.

El acuerdo de disolución se inscribirá en el Registro Mercantil, publicándose además en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación del lugar del domicilio social y será comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Artículo 29. Personalidad.

La sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberán añadir a su denominación la frase "en liquidación".

Artículo 30. Liquidadores.

Disuelta la sociedad entrará ésta en período de liquidación. La Junta General designará los liquidadores.

Artículo 31. Cese de administradores.

Desde el momento en que la sociedad se declare en liquidación, cesará la representación de los administradores para hacer nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 32. Funciones de los liquidadores.

Incumbe a los liquidadores las funciones que les atribuyen estos Estatutos, las Leyes vigentes y las que especialmente les confiera la Junta General de Accionistas.

Artículo 33. Balance final.

Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el Balance final y determinarán la cuota del activo social que deberá repartirse por acción. El Balance se someterá para su aprobación a la Junta General de Accionistas.

Artículo 34. Cancelaciones registrales.

Aprobado el Balance Final, los liquidadores deberán solicitar del Registro Mercantil la cancelación de los asientos referentes a la sociedad extinguida y depositar en dicho

Registro los libros de comercio y documentos relativos a su tráfico, y en tal forma quedará extinguida la personalidad jurídica. Igualmente se procederá a cancelar la inscripción en el Registro Administrativo Especial.