

**FOLLETO INFORMATIVO DE:
MORFEO HOTELES, F.C.R.E., S.A.**

Junio 2025

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

ÍNDICE

1. Datos generales
2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad
3. Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Acciones
4. Las Acciones
5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad
6. Procedimiento de conflictos de interés
7. Política de inversión de la Sociedad
8. Límites al apalancamiento de la Sociedad
9. Prestaciones accesorias
10. Mecanismo para la modificación de la política de inversión de la Sociedad
11. Información a los Accionistas
12. Comité Asesor
13. Reutilización de activos
14. Remuneración de la Sociedad Gestora
15. Distribución de gastos
16. Divulgación de la información relativa a la sostenibilidad

CAPÍTULO I

LA SOCIEDAD

1. Datos generales

1.1 La Sociedad:

MORFEO HOTELES, F.C.R.E., S.A. (la "**Sociedad**") se constituye como una sociedad anónima de nacionalidad española de conformidad con 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 (la "**LSC**") y por lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1991 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2017, por el que se modifica el Reglamento (UE) n. 345/2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos, y el Reglamento (UE) n. 346/2013, sobre los fondos de emprendimiento social europeos (el "**REuVECA**") y en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la "**LECR**"). La condición de fondo de capital riesgo europeo, se adquirirá en el momento de su inscripción en el registro de fondos de capital-riesgo europeos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**").

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 **INVERGIS GESTIÓN, S.A., SGIIC**, una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Sección 8, Hoja 55148 y en el correspondiente Registro de la CNMV con el número 105 y domicilio en Madrid, Avenida de la Hispanidad 6. (la "**Sociedad Gestora**").

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios para gestionar la Sociedad. 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 Proveedores de servicios de la Sociedad y de la Sociedad Gestora:

Auditor
KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana 259 C
28046 Madrid
mgil@kpmg.es

Asesor jurídico
CUATRECASAS LEGAL, S.L.P.
Calle Almagro 9, 28010, Madrid

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

A fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que ejerce, la Sociedad Gestora ha suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional.

2. **Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad**

2.1 Régimen jurídico:

La Sociedad se regulará por lo previsto en sus estatutos sociales que se adjuntan como **Anexo V** del presente Folleto (los “**Estatutos Sociales**”), el REuVECA, en la LECR y en la LSC y por las disposiciones que la desarrollan o que puedan desarrollarla en un futuro.

2.2 Legislación y jurisdicción competente:

La Sociedad se registrará de acuerdo con la legislación española. Los términos en mayúsculas no definidos en este Folleto, tendrán el significado previsto en el **Anexo I**.

Con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder, cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la ejecución, aplicación o interpretación del presente Folleto, o relacionada directa o indirectamente, se someterá a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

2.3 Consecuencias derivadas de la inversión en la Sociedad:

El inversor debe ser consciente de que la participación en la Sociedad implica riesgos relevantes y considerar si se trata de una inversión adecuada a su perfil inversor. Antes de suscribir el correspondiente compromiso de inversión (la “**Carta de Adhesión**”) en la Sociedad, los inversores deberán aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo II**.

El compromiso de inversión en la Sociedad será vinculante desde la mera aceptación por parte de la Sociedad Gestora de la Carta de Adhesión.

3. **Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Acciones**

El régimen de suscripción de las Acciones, realización de las aportaciones y reembolso de las Acciones se registrará por lo dispuesto a continuación:

3.1 Periodo de colocación de las Acciones de la Sociedad:

Desde la fecha de constitución de la Sociedad hasta la Fecha de Cierre Final que determine la Sociedad Gestora, que deberá tener lugar dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la fecha de inscripción (el “**Periodo de Colocación**”), la Sociedad Gestora aceptará compromisos de Inversión en la Sociedad. El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión de todos los Accionistas en cada momento se denomina compromisos totales de la Sociedad (los “**Compromisos Totales**”).

La oferta de Acciones se realizará con carácter estrictamente privado.

3.2 Régimen de suscripción y desembolso de las Acciones:

En la fecha de constitución de la Sociedad, y durante el Periodo de Colocación, cada inversor que haya sido admitido en la Sociedad y haya firmado su respectiva Carta de Adhesión, procederá a la suscripción y desembolso de Acciones en el tiempo y modo en que lo solicite la Sociedad Gestora en cada Solicitud de Desembolso, de conformidad con su Compromiso de Inversión.

El Compromiso de Inversión Inicial mínimo será de doscientos cincuenta mil (250.000) euros, no pudiendo aceptar la Sociedad Gestora importes inferiores.

La Sociedad Gestora únicamente solicitará desembolsos a los Accionistas en el momento de su entrada en la Sociedad.

El tamaño objetivo de la Sociedad es de setenta y ocho millones quinientos mil (78.500.000) euros en Compromisos de Inversión más los gastos relacionados con la adquisición de las Sociedades Participadas, los Gastos de Estructuración, Gastos Operativos y la Comisión de Gestión (el “**Tamaño Objetivo**”).

3.3 Reembolso de Acciones:

No está previsto inicialmente, salvo que la Sociedad Gestora determine lo contrario en interés de la Sociedad y de sus Accionistas, el reembolso total ni parcial de Acciones de la Sociedad hasta la disolución y liquidación de la misma.

4. **Las Acciones**

4.1 Características generales y forma de representación de las Acciones:

El Capital Social de la Sociedad está dividido en Acciones de la misma clase, que conferirán a su titular un derecho de propiedad sobre el mismo, conforme a los términos legales y contractuales y, en particular, los establecidos en el presente Folleto (las “**Acciones**”).

Las Acciones son nominativas, estarán representadas mediante títulos que podrán documentar una o varias Acciones, y a cuya expedición tendrán derecho los Accionistas. Las Acciones serán suscritas y totalmente desembolsadas, teniendo un valor inicial de suscripción de un (1) euro cada una hasta la Fecha de Cierre Final.

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. Las Distribuciones a los Accionistas se realizarán de conformidad con las reglas de prelación de las distribuciones descritas en el **Anexo III** (las “**Reglas de Prolación**”).

4.3 Política de Distribución de resultados:

La política de la Sociedad es realizar Distribuciones a los Accionistas tan pronto como sea posible tras la realización de una desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos, y no más tarde de noventa (90) días naturales desde que la Sociedad reciba dichos importes, salvo que la naturaleza de los actos a realizar implique unos plazos superiores. No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora no estará obligada a efectuar Distribuciones en el plazo anterior en los siguientes supuestos:

- (a) Cuando los importes a distribuir a los Accionistas de la Sociedad no sean significativos a juicio de la Sociedad Gestora (a estos efectos no se considerarán significativos importes agregados inferiores a quinientos mil (500.000) euros), en cuyo caso dichos importes se acumularán para ser distribuidos en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora o se compensarán con futuros gastos que deba afrontar la Sociedad incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, la Comisión de Gestión; o
- (b) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, la realización de la correspondiente Distribución pudiera resultar en detrimento de la situación financiera de la Sociedad, afectando a su solvencia o viabilidad, o a la capacidad de la Sociedad de responder a sus obligaciones legales o contingencias potenciales o previstas; o
- (c) Cuando haya pendientes de cobrar y/o compensar Comisiones de Gestión y/o Gastos Operativos.

Las Distribuciones tendrán carácter general para todos los Accionistas y se realizarán de conformidad con lo establecido en las Reglas de Prelación.

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 teniendo en consideración los derechos económicos de las Acciones previstos en el Folleto, y de conformidad con lo establecido la Circular 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) una vez finalizado el Periodo de Colocación; (ii) con carácter semestral; (iii) cada vez que se vaya a proceder a la realización de una distribución; y (iv) cuando se produzcan potenciales reembolsos de Acciones.

Se utilizará el último valor liquidativo disponible y, por tanto, no será preciso realizar dicho cálculo a una determinada fecha en los supuestos de transmisión de Acciones de conformidad con el artículo 8 de los Estatutos Sociales.

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 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. En concreto, a los efectos de determinar los resultados de la Sociedad, el valor o precio de coste de los activos vendidos, se calculará, durante los tres (3) primeros años de la Sociedad, por el sistema del coste medio ponderado.

6. Procedimientos de conflictos de interés

La Sociedad Gestora pondrá en conocimiento de la junta general de Accionistas (la “**Junta General de Accionistas**”), tan pronto como sea posible, cualquier conflicto de interés que pueda surgir entre la Sociedad y las Sociedades Participadas, incluidos aquellos que puedan surgir con entidades en las que la Sociedad Gestora, sus administradores, directivos, empleados o socios, directos o indirectos, así como las personas vinculadas a los mismos, administren, gestionen o mantengan algún tipo de participación o interés, directa o indirectamente. Aquellos Accionistas o miembros de cualquier órgano de la Sociedad afectados por un conflicto de interés se abstendrán de votar en relación con dicho conflicto.

CAPÍTULO II

ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

7. 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.

7.1 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 la Sociedad Gestora tenga en cada momento.

7.2 Tipos de activos y estrategia de inversión de la Sociedad:

El objetivo de la Sociedad es generar valor para sus Accionistas mediante la toma de una participación temporal en tres empresas, y únicamente tres empresas, cuya actividad está centrada en la tenencia y gestión de hoteles en las Islas Canarias y las Islas Baleares en España. Está previsto que además de la inversión en las Sociedades Participadas puedan realizarse ampliaciones de capital adicionales en los siguientes treinta y seis (36) meses para financiar la eventual mejora y actualización de los hoteles propiedad de las Sociedades Participadas. Las Sociedades Participadas formarán parte del coeficiente obligatorio de inversión de acuerdo con lo previsto en el REuVECA. Todo ello de acuerdo con el presente Folleto y con sujeción a las limitaciones previstas en el REuVECA, la LECR y demás disposiciones de aplicación.

7.3 Duración de la inversión:

Una vez alcanzado el Tamaño Objetivo de la inversión en la Sociedad Participada, está previsto que la Sociedad mantenga su inversión en la misma por una duración inicial de, al menos, diez (10) años desde la fecha en que se complete la inversión inicial de la Sociedad en la Sociedad Participada.

Al final de dicho periodo, los Accionistas mediante Acuerdo Ordinario de Accionistas podrán decidir (i) proceder a su desinversión; o (ii) prorrogar la duración de la Inversión por plazos adicionales de un (1) año hasta un máximo de cinco (5) prórrogas.

8. Límites al apalancamiento de la Sociedad

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, de conformidad con la LECR y REuVECA y, en particular, con sujeción a que el importe agregado

de endeudamiento financiero en cada momento no exceda de la menor de las siguientes cantidades (i) treinta (30) por ciento de los Compromisos Totales de la Sociedad o (ii) de los Compromisos Totales pendientes de Desembolso.

9. Prestaciones accesorias

Sin perjuicio de cualesquiera otras actividades que la Sociedad Gestora pueda realizar de conformidad con lo establecido en la LECR, la Sociedad Gestora podrá prestar servicios de asesoramiento a las Sociedades Participadas de conformidad con la legislación aplicable en cada momento; dichos servicios serán retribuidos en condiciones de mercado.

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 del Folleto que deberá llevarse a cabo a instancia de la Sociedad Gestora, conforme las mayorías previstas en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la LECR, toda modificación del Folleto deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y a los Accionistas.

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, el Folleto debidamente actualizado, y los sucesivos informes anuales auditados que deberán ser puestos a disposición de los Accionistas dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

Además de las obligaciones de información a los Accionistas anteriormente señaladas, la Sociedad Gestora cumplirá con los requisitos publicados en cada momento por las International Private Equity and Venture Capital Reporting Guidelines, publicadas por Invest Europe, y tal y como estas se modifiquen en cada momento.

En particular, la Sociedad Gestora facilitará a los Accionistas de la Sociedad, entre otras, la siguiente información:

- (a) Dentro de los ciento cincuenta (150) días siguientes a la finalización de cada ejercicio, las cuentas anuales no auditadas de la Sociedad;
- (b) Dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la finalización de cada ejercicio, las cuentas anuales auditadas de la Sociedad; y

- (c) Dentro de los noventa (90) días siguientes a la finalización de cada trimestre (i) detalle sobre las inversiones, las Sociedades Participadas y otros activos de la Sociedad; y (ii) detalle del coste de adquisición de las Sociedades Participadas y valoración no auditada de las inversiones de la Sociedad.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora facilitará a los Accionistas toda la información que sea aplicable de conformidad con el REuVECA y la LECR.

La Sociedad Gestora convocará a los Accionistas con carácter anual a los efectos de mantener una reunión (presencial, por teléfono o con ocasión de la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad) a los efectos de informarles sobre la evolución de la Sociedad Participada.

12. El Comité Asesor

La Sociedad Gestora constituirá un comité asesor con la finalidad de contar con la opinión de los Accionistas y hacer seguimiento de la Inversión (el “**Comité Asesor**”). Dicho comité estará conformado por los Accionistas que cuenten con una participación en la Sociedad igual o superior al cinco (5) por ciento del Capital Social de la Sociedad. La Sociedad Gestora le comunicará a dichos Accionistas su nombramiento como miembros del Comité Asesor.

El Comité Asesor se reunirá al menos dos (2) veces al año y la Sociedad Gestora será la encargada de convocar al Comité Asesor. En las reuniones del Comité Asesor, la Sociedad Gestora deberá informar a los miembros sobre la Inversión, su evolución y previsiones futuras así como responder a todas las preguntas que los Accionistas puedan plantear.

13. Reutilización de activos

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

Con carácter general, la Sociedad no podrá reinvertir los rendimientos y/o dividendos percibidos de la Sociedad Participada, ni los importes resultantes de las desinversiones de las mismas, ni cualesquiera otros rendimientos derivados de la Inversión de la Sociedad.

13.2 Distribuciones temporales:

Los importes percibidos por los Accionistas en virtud de Distribuciones calificadas por la Sociedad Gestora como Distribuciones temporales, estarán sujetos a la obligación de desembolso de dicho importe. A efectos aclaratorios, la obligación de desembolsar a la Sociedad un importe equivalente a una Distribución temporal corresponde al titular de cada participación en el momento en que la Sociedad Gestora notifique la Solicitud de Desembolso

correspondiente y, sin perjuicio de que el titular de la participación fuera o no el perceptor de la Distribución temporal.

En este sentido, la Sociedad Gestora podrá decidir, a su discreción, que una Distribución se califique como Distribución temporal, exclusivamente con relación a Distribuciones de los siguientes importes:

- (a) Aquellos importes distribuidos a los Accionistas derivados de una desinversión con relación a la cual la Sociedad hubiera otorgado garantías, siempre y cuando se produzca una reclamación a la Sociedad en virtud de dichas garantías; y
- (b) Aquellos importes distribuidos a los Accionistas, en el supuesto en que la Sociedad estuviera obligada a abonar determinadas indemnizaciones, en cualquier momento con anterioridad al segundo aniversario de la fecha de dicha distribución.

CAPÍTULO III COMISIONES CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD

14. Remuneración de la Sociedad Gestora

14.1 Comisión de Gestión:

Como contraprestación por sus servicios de gestión, y siempre y cuando la Sociedad ostente participaciones en alguna de las Sociedades Participadas, la Sociedad Gestora percibirá una comisión trimestral de la Sociedad (la “**Comisión de Gestión**”), con cargo al patrimonio de ésta.

A estos efectos, los trimestres comenzarán en la Fecha de Cierre Final y finalizarán cuando corresponda; el último trimestre, no obstante, podrá ser inferior a tres (3) meses, pues finalizará, bien en la fecha de liquidación de la Sociedad o bien en la fecha en que la Sociedad deje de ostentar una participación en todas las Sociedades Participadas, debiéndose proceder al cálculo de la Comisión de Gestión en función de los días transcurridos de dicho último trimestre.

La Comisión de Gestión será igual al 0,4% de los Compromisos Totales en cada momento. La Comisión de Gestión se calculará y devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados.

14.2 Comisión de Éxito:

Además de la Comisión de Gestión, en caso de que los Accionistas reciban beneficios por un importe equivalente o superior al Retorno Preferente, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión, una comisión de éxito

equivalente al veinte (20) por ciento de los beneficios obtenidos por los Accionistas en los términos del **Anexo III**.

14.3 Comisión del Depositario:

La Sociedad abonará al Depositario de la Sociedad una comisión de depositaría equivalente al 0,05% de los Compromisos Totales en cada momento con una comisión mínima de quince mil (15.000) euros, como contraprestación por sus servicios de custodia.

14.4 Comisión de Suscripción:

Banca March, S.A. o la Sociedad Gestora podrán percibir una comisión de suscripción sobre el Compromiso de Inversión conforme a los siguientes parámetros (la “**Comisión de Suscripción**”):

- (a) Dos coma cincuenta por cien (2,50%) para los Accionistas cuyo Compromiso de Inversión representa menos del cinco por ciento (5%) de los Compromisos Totales y hayan acometido menos de tres (3) coinversiones en vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora en el momento de su inversión;
- (b) Dos coma veinticinco por cien (2,25%) para los Accionistas cuyo Compromiso de Inversión representa menos del cinco por ciento (5%) de los Compromisos Totales y hayan acometido tres (3) o más coinversiones en vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora en el momento de su inversión;
- (c) Dos por cien (2,00%) para los Accionistas cuyo Compromiso de Inversión representa el cinco por ciento (5%) o más de los Compromisos Totales y hayan acometido menos de tres (3) coinversiones en vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora en el momento de su inversión; y
- (d) Uno coma setenta y cinco por cien (1,75%) para los Accionistas cuyo Compromiso de Inversión representa el cinco por ciento (5%) o más de los Compromisos Totales y hayan acometido tres (3) o más coinversiones en vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora en el momento de su inversión.

La Comisión de Suscripción deberá ser satisfecha por los Accionistas dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al cierre en el que hayan sido admitidos como Accionistas de la Sociedad.

14.5 Otras remuneraciones:

La Sociedad Gestora no podrá percibir de la Sociedad otras remuneraciones además de las mencionadas anteriormente.

15. Distribución de gastos

15.1 Gastos de Estructuración:

La Sociedad asumirá como gastos de estructuración todos los gastos de carácter preliminar derivados del establecimiento de la Sociedad, incluyendo, entre otros, los gastos legales (gastos de abogados, gastos notariales y gastos de registros) y demás gastos (estando excluidas las comisiones de agentes colocadores, brokers o intermediarios -si en su caso los hubiera-, que serían soportados por la Sociedad Gestora) (los “**Gastos de Estructuración**”).

En todo caso, la Sociedad asumirá Gastos de Estructuración hasta un importe máximo de cien mil (100.000) euros (IVA no incluido). Los Gastos de Estructuración que excedan el importe máximo anterior, serán, en su caso, asumidos y abonados por la Sociedad Gestora.

15.2 Gastos Operativos:

Asimismo, la Sociedad deberá soportar todos los gastos (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización y administración del mismo, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, gastos de preparación y distribución de informes y notificaciones, gastos por asesoría legal, auditoría, valoraciones, contabilidad (incluyendo gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales), gastos registrales, comisiones de depositarios y la organización de la Junta General de Accionistas, honorarios de consultores externos, comisiones bancarias, comisiones o intereses por préstamos, los costes de seguro de responsabilidad civil profesional, gastos extraordinarios (como aquellos derivados de litigios), obligaciones tributarias, y costes de abogados y auditores (los “**Gastos Operativos**”). Los Gastos Operativos máximos que satisfará la Sociedad en cada ejercicio social no serán superiores a ciento cincuenta mil (150.000) euros.

16. Divulgación de la información relativa a la sostenibilidad

De conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2019/2088 de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (el “**Reglamento 2019/2088**”), la Sociedad Gestora se encuentra obligada de divulgar determinada información relativa a la sostenibilidad que se encuentra recogida en el **Anexo IV** al presente Folleto.

FIRMAN EL PRESENTE FOLLETO A LOS EFECTOS OPORTUNOS

D. Carlos Andrés Poyo
INVERGIS GESTIÓN, S.A.,
SGIIC

D. Miguel Ruiz-Ocaña González
INVERGIS GESTIÓN, S.A., SGIIC

D. José Enrique Martínez Rubio
Banco Inversis, S.A.

D. Óscar Pino Carrasco
Banco Inversis, S.A.

ANEXO I DEFINICIONES

“**Acciones**”: tiene el significado previsto en el artículo 4 del presente Folleto.

“**Acciones Propuestas**”: tiene el significado previsto en el artículo 8 del presente Folleto.

“**Accionista(s)**”: significa cualquier persona que se adhiera al presente Folleto mediante la suscripción de la Carta de Adhesión, y la aceptación de la misma por parte de la Sociedad Gestora, así como aquél que se subroga en la posición de un Accionista en virtud de una transmisión de acciones de la Sociedad.

“**Acuerdo Extraordinario de Accionistas**”: significa un acuerdo adoptado por escrito (que podrá consistir en uno o más documentos que serán remitidos a la Sociedad Gestora), por Accionistas que representen, al menos, el setenta y cinco (75) por ciento del Capital Social cuando se adopten en primera convocatoria y del setenta por ciento (70) para su adopción en segunda convocatoria, salvo que la Ley de Sociedades de Capital o cualquier otra normativa que sea de aplicación a la Sociedad establezcan un régimen de mayorías distintas (el accionista incumplidor no votará y su participación en el Capital Social no computará a los efectos de alcanzar la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo)

“**Acuerdo Ordinario de Accionistas**”: significa un acuerdo adoptado por escrito (que podrá consistir en uno o más documentos que serán remitidos a la Sociedad Gestora), por Accionistas que representen más del cincuenta (50) por ciento del Capital Social (el accionista incumplidor no votará y su participación en el Capital Social no computará a los efectos de alcanzar la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo)

“**Afiliada**”: significa cualquier Persona que controle a, sea controlada por, o esté bajo control común con, otra Persona (aplicando, a efectos interpretativos, el artículo 4 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión).

“**Capital Social**”: significa el capital social de la Sociedad en cada momento.

“**Carta de Adhesión**”: significa la carta de adhesión en virtud de la cual los Accionistas solicitan su adhesión al presente Folleto y a los Estatutos Sociales de la Sociedad, con el contenido que en cada momento establezca la Sociedad Gestora.

“**CNMV**”: significa la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Comisión de Éxito**”: significa la comisión descrita en el Anexo III del presente Folleto.

“**Comisión del Depositario**”: significa la comisión descrita en el artículo 14.3 del presente Folleto.

“**Comisión de Gestión**”: tiene el significado previsto en el artículo 14.1 del presente Folleto.

“**Comité Asesor**”: tiene el significado previsto en el artículo 12 del presente Folleto.

“**Compromiso(s) de Inversión**”: significa el importe que cada uno de los Accionistas se ha obligado a desembolsar a la Sociedad (y que ha sido aceptado por la Sociedad Gestora) a los efectos de realizar la inversión en las Sociedades Participadas y satisfacer las remuneraciones de la Sociedad Gestora y los gastos de la Sociedad, sin perjuicio de que dicho importe haya sido o no desembolsado o reembolsado, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Carta de Adhesión y en el presente Folleto.

“**Compromisos Totales**”: tiene el significado previsto en el artículo 3.1 del presente Folleto.

“**Depositario**”: significa Banco Inversis, S.A.

“**Distribución (es)**”: significa cualquier distribución bruta a los Accionistas en su condición de tales que la Sociedad efectúe, incluyendo, expresamente, devolución de aportaciones, distribuciones de resultados o reservas, reembolso de acciones, reducción del valor de las acciones o distribución de la cuota liquidativa. A efectos aclaratorios, aquellos importes de las Distribuciones que sean objeto de retenciones o ingresos a cuenta fiscales, se considerarán, en todo caso, a los efectos de este Folleto, como si hubieran sido efectivamente distribuidos a los Accionistas

“**Estatutos Sociales**”: tiene el significado previsto en el artículo 2.1 del presente Folleto.

“**FATCA**”: significa las disposiciones de la Ley de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras (Foreign Account Tax Compliance Act o FATCA), aprobadas en Estados Unidos como parte de la Ley de Incentivo de la contratación para restituir el empleo en Estados Unidos y recogidas en las Secciones 1471 a 1474 del Código (Internal Revenue Code), todas las reglas, reglamentos, acuerdos intergubernamentales y demás guías emitidas o suscritas en virtud de las mismas, incluyendo, pero no limitado a, el Acuerdo entre los Estados Unidos de América y el Reino de España para la mejora del cumplimiento fiscal internacional y la implementación de la Foreign Account Tax Compliance Act (Ley de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras) (“**IGA**”), sus reglamentos y todas las interpretaciones administrativas y judiciales de los mismos.

“**Fecha de Cierre Final**”: significa la fecha en que se alcance el Tamaño Objetivo de la Inversión o, de no alcanzarse, la que determine, a su discreción, la Sociedad Gestora, y que deberá tener lugar dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la Fecha de Inscripción.

“**Gastos de Estructuración**”: tienen el significado previsto en el artículo 15.1 del presente Folleto.

“**Gastos Operativos**”: tiene el significado previsto en el artículo 15.2 del presente Folleto.

“**Fecha de Inscripción**”: significa la fecha de inscripción de la Sociedad en los registros de la CNMV.

“**Inversión**”: significa la inversión efectuada directa o indirectamente por la Sociedad en las Sociedades Participadas, incluyendo, a título enunciativo, inversiones en acciones, participaciones, obligaciones convertibles, opciones, warrants o préstamos.

“**Junta General de Accionistas**”: tiene el significado previsto en el artículo 6 de este Folleto.

“**LECR**”: tiene el significado previsto en el artículo 1.1 del presente Folleto.

“**LSC**”: significa Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

“**OCDE**”: significa la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

“**Periodo de Colocación**”: significa el periodo de colocación descrito en el artículo 3.1 del presente Folleto.

“**Persona**”: significa cualquier persona física, jurídica, organización, asociación o cualquier otra entidad con o sin personalidad jurídica.

“**Política de Inversión**”: significa la política de inversión de la Sociedad descrita en el artículo 7 del presente Folleto.

“**Reglas de Prelación**”: tiene el significado previsto en el Anexo III del presente Folleto.

“**Retorno Preferente**”: significa el importe equivalente a una tasa de retorno anual del diez (10) por ciento (calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe de los Compromisos Totales desembolsados a la Sociedad en cada momento y no reembolsados previamente a los Accionistas en concepto de Distribuciones (excluyendo, a efectos de calcular el Retorno Preferente, aquellos importes abonados a la Sociedad Gestora como Comisión de Éxito).

“**REuVECA**”: tiene el significado previsto en el artículo 1.1 del presente Folleto.

“**Sociedad**”: significa MORFEO HOTELES, F.C.R.E., S.A.

“**Sociedad Gestora**”: significa INVERSIÓN GESTIÓN, S.A., SGIIC, una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Sección 8, Hoja 55148 y en el correspondiente Registro de la CNMV con el número 105 y domicilio en Madrid, Avenida de la Hispanidad 6.

“**Sociedades Participadas**”: significa las entidades en las que la Sociedad ostenta una participación según lo previsto en la Política de Inversión.

“**Solicitud de Desembolso**”: significa la solicitud remitida por la Sociedad Gestora a los Accionistas, en la forma que determine la Sociedad Gestora en cada momento.

“**Tamaño Objetivo**”: tiene el significado previsto en el artículo 3.1 del presente Folleto.

ANEXO II

FACTORES DE RIESGO

1. El valor de la inversión de la Sociedad puede aumentar o disminuir.
2. La inversión en entidades no cotizadas es intrínsecamente más arriesgada que la inversión en compañías cotizadas dado que las entidades no cotizadas son generalmente de menor tamaño, más vulnerables a los cambios en el mercado y a cambios tecnológicos y excesivamente dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor.
3. La inversión en entidades no cotizadas puede requerir varios años para su maduración. En consecuencia, puede suceder que, siendo satisfactorios los resultados de la Sociedad a largo plazo, los resultados durante los primeros años sean pobres.
4. Las comisiones y gastos de la Sociedad afectan a la valoración de la misma. En particular, hay que destacar que durante los primeros años de vida de la Sociedad el impacto tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las Acciones de la Sociedad por debajo de su valor inicial.
5. Los accionistas en la Sociedad deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en la Sociedad.
6. El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de la inversión de la Sociedad.
7. El éxito de la Sociedad dependerá de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar la inversión adecuada. No obstante, no existe garantía alguna de que la inversión acometida por la Sociedad vaya a resultar adecuada y exitosa.
8. El éxito de la Sociedad dependerá en gran medida de la preparación y experiencia de los profesionales de la Sociedad Gestora de la Sociedad.
9. Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter normativo (incluyendo de carácter fiscal o regulatorio) que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus accionistas, o sus inversiones. En este sentido, durante la vida de la Sociedad la normativa fiscal podría cambiar y, por tanto, afectar a la rentabilidad después de impuestos para los inversores.
10. No se puede garantizar que los retornos objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.
11. Aunque se pretende estructurar la inversión de la Sociedad de modo que se cumplan los objetivos de inversión de la misma, no puede garantizarse que la estructura de la inversión sea

eficiente desde un punto de vista fiscal para un Accionista particular, o que un determinado resultado fiscal vaya a ser obtenido.

12. Pueden producirse potenciales conflictos de interés.

13. En el caso de que la Sociedad se liquide al final de su vida, el grupo de compradores a los que la Sociedad puede tratar de vender su inversión puede ser limitado y, por lo tanto, el valor que la Sociedad puede obtener de esa inversión puede verse afectado de manera adversa.

14. Si la Sociedad incurre en alguna responsabilidad, aquellas partes que busquen la satisfacción de dicha obligación, puede recurrir a los activos de la Sociedad en general.

15. La Sociedad puede ser obligada a (i) indemnizar a la Sociedad Gestora y a las partes relacionadas por costes, responsabilidades y gastos que surjan en relación con los servicios prestados a la Sociedad; e (ii) indemnizar a los compradores en la medida en que las manifestaciones y garantías son inexactas o engañosas.

16. El endeudamiento de la Sociedad puede afectar al rendimiento de la Sociedad y aumentar la volatilidad de los rendimientos de la Sociedad.

17. Algunos acontecimientos políticos (e.g., nacionalización o expropiación sin compensación justa, guerra), crisis sanitaria o la inestabilidad social, política o económica podría afectar negativamente a la Sociedad y a su inversión.

18. Existe una notable incertidumbre en los mercados globales económicos y de capitales. Esto puede tener un impacto negativo en la rentabilidad y retornos de la Sociedad a largo plazo y puede tener efectos negativos sobre tales conceptos.

19. La Sociedad Gestora integra riesgos de sostenibilidad en su proceso de toma de decisiones de inversión; sin embargo, 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.

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

ANEXO III REGLAS DE PRELACIÓN

Las Distribuciones a los Accionistas se realizarán con arreglo a los siguientes criterios y órdenes de prelación (descontados los importes que le correspondiesen a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito, Comisiones de Gestión pendientes de cobro y Gastos Operativos no compensados conforme a este Folleto) (las “**Reglas de Prelación**”):

- (a) En primer lugar, el cien (100) por ciento a todos los accionistas a prorrata de su participación, hasta que hubieran recibido distribuciones por un importe equivalente al cien (100) por ciento de los Compromisos Totales desembolsados a la Sociedad;
- (b) Una vez se cumpla el supuesto previsto en la letra (a) anterior, el cien (100) por ciento a todos los Accionistas a prorrata de su participación, hasta que hubieran recibido un importe equivalente al Retorno Preferente;
- (c) Una vez se cumpla el supuesto previsto en la letra (b) anterior, el cien (100) por ciento a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito, hasta que ésta haya recibido por este concepto, en virtud del presente apartado, un importe equivalente, en cada momento, al veinte (20) por ciento de la suma de los importes distribuidos a los Accionistas conforme a lo dispuesto en el apartado (b) y el importe a distribuir en virtud del presente apartado; y
- (d) Una vez se cumpla el supuesto previsto en la letra (c) 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.

Las Reglas de Prelación deberán aplicarse para cada Distribución, teniendo en cuenta, a dichos efectos, la totalidad de los Compromisos de Inversión que se hubieran desembolsado hasta dicho momento a la Sociedad y la totalidad de las Distribuciones efectuadas previamente durante la vida de la Sociedad. 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.

La Sociedad Gestora procederá en todo caso a practicar las retenciones e ingresos a cuenta fiscales que por Ley correspondan en cada Distribución.

ANEXO IV

DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN RELATIVA A LA SOSTENIBILIDAD

INVERISIS GESTIÓN, S.A., SGIIC (la “**Sociedad Gestora**”) actualmente integra riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión de Morfeo Hoteles, F.C.R.E., S.A. (la “**Sociedad**”). La integración está basada en el análisis propio y de terceros. Para ello, la Sociedad Gestora utiliza una metodología propia, empleando en ocasiones información disponible publicada por los emisores de los activos en los que invierte. Igualmente podrá tener en cuenta los ratings Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) publicados por parte de compañías de calificación crediticias, además de utilizar los datos propios facilitados por proveedores externos.

Asimismo, 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 actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas. Para más información puede acudir a <https://www.inversisgestion.com/inversis-gestion/>.

Por su parte, la Sociedad no promueve inversiones con ningún tipo de características medioambientales, y/o sociales ni tampoco tiene como objetivo realizar inversiones sostenibles, haya o no designado un índice de referencia al respecto.

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

El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otras, de la sociedad o vehículos en que se invierta, su sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten mayor riesgo de sostenibilidad pueden sufrir disminuciones de precio en el momento de la desinversión y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la Sociedad.

ANEXO V
ESTATUTOS SOCIALES

ESTATUTOS SOCIALES DE MORFEO HOTELES, F.C.R.E., S.A.

CAPÍTULO I DENOMINACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO, OBJETO SOCIAL, DOMICILIO SOCIAL Y DURACIÓN

Artículo 1.- Denominación social y régimen jurídico

Con la denominación de MORFEO HOTELES, F.C.R.E., S.A. (la “**Sociedad**”) se constituye una sociedad anónima de nacionalidad española que se registrará por los presentes estatutos sociales, por el Reglamento (UE) 2017/1991 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2017, por el que se modifica el Reglamento (UE) n. 345/2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos y el Reglamento (UE) n. 346/2013, sobre los fondos de emprendimiento social europeos (el “**REuVECA**”), por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la “**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 (la “**LSC**”) y por las demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

Artículo 2.- Objeto

La Sociedad tiene por objeto obtener capital de una serie de inversores, mediante una actividad de comercialización, para invertirlo en activos no financieros, con arreglo a la política de inversión definida en el artículo 8 de estos estatutos sociales.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no cumpla esta Sociedad. Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida.

Artículo 3.- Domicilio social

El domicilio social se fija en Madrid, Avenida de la Hispanidad 6.

El domicilio social podrá ser trasladado dentro del mismo término municipal por acuerdo del órgano de administración. El traslado a otras localidades dentro del territorio español requerirá acuerdo de la junta general de accionistas.

El órgano de administración será competente para decidir la creación, supresión o traslado de sucursales, oficinas, almacenes o agencias en España o en el extranjero.

Artículo 4.- Duración

La duración de la Sociedad será indefinida y sus operaciones sociales darán comienzo el mismo día en que quede debidamente constituida la Sociedad, si bien la condición de fondo de capital riesgo europeo se adquirirá en el momento en que quede debidamente inscrita en el correspondiente Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), sin perjuicio de lo dispuesto en la LSC y demás disposiciones de pertinente aplicación.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

Artículo 5. 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 LSC. 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 6º. Capital social y acciones

El capital social es de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (3.500.000,00.-€), encontrándose íntegramente suscrito y desembolsado.

El capital social está representado por TRES MILLONES QUINIENTOS MIL (3.500.000) acciones, nominativas, acumulables e indivisibles, de un euro (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 3.500.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Las acciones se representarán mediante títulos, que podrán ser unitarios o múltiples y contendrán todas las menciones señaladas como mínimas en la LSC y, en especial, las limitaciones a su transmisibilidad que se establecen en estos Estatutos.

Artículo 7.- Características y derechos inherentes a las acciones

7.1 Derechos comunes

Las acciones confieren a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuyen los derechos que le reconocen los presentes estatutos sociales y, en lo no regulado expresamente por éstos, los generalmente reconocidos por la LECR, la LSC y demás normas aplicables.

7.2 Derechos económicos atribuidos a las acciones

Los dividendos corresponderán en todo caso a los accionistas.

Artículo 8.- Transmisibilidad de las acciones

8.1 Deber de comunicación a la Sociedad Gestora

El accionista que pretenda transmitir sus acciones deberá notificar a la Sociedad Gestora la transmisión propuesta con una antelación mínima de dos (2) meses a la fecha prevista de la transmisión, incluyendo en dicha notificación (i) los datos identificativos del transmitente y del adquirente; y (ii) el número de acciones propuestas que pretende transmitir (las “**Acciones Propuestas**”) y su precio; dicha notificación deberá estar firmada por el transmitente y por el adquirente (la “**Notificación de Transmisión**”).

Sin perjuicio de lo anterior, las transmisiones de acciones de la Sociedad estarán sujetas, en todo caso, a las obligaciones de información y comunicación que establezca la legislación aplicable en cada momento y, en particular, a aquellas relativas a la prevención del blanqueo de capitales.

8.2 Procedimiento para la transmisión de las acciones

(a) Derecho de adquisición preferente

La Sociedad Gestora deberá, en el plazo máximo de quince (15) días desde la recepción de la Notificación de Transmisión, comunicar dicha intención de transmisión al resto de accionistas de la Sociedad (la “**Notificación del DAP**”) que tendrán un derecho de adquisición preferente sobre las Acciones Propuestas (salvo en los supuestos de transmisiones a cualquier persona (afiliada) que controle a, sea controlada por, o esté bajo control común con, dicho accionista transmitente, aplicando, a efectos interpretativos, el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, en los que el resto de accionistas no tendrán derecho de adquisición preferente ni se requerirá el consentimiento previo del órgano de administración de la Sociedad de conformidad con lo establecido en el apartado (b) siguiente, siempre y cuando dicha transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el accionista final no fuese una afiliada (tal y como se describe anteriormente) del transmitente original, supuesto que requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar de conformidad con lo establecido en el apartado (b) siguiente.

Los accionistas podrán optar a la compra dentro de los quince (15) días siguientes a la Notificación del DAP por parte de la Sociedad Gestora (el “**Plazo de Ejercicio del DAP**”) y, si son varios los que desean adquirir las acciones propuestas, se distribuirán a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital social.

En el caso de que ningún accionista ejercite su derecho de tanteo, la Sociedad podrá adquirir dichas acciones mediante acuerdo de la junta general, en el plazo de treinta (30) días a contar desde la finalización del Plazo de Ejercicio del DAP (el “**Plazo de Ejercicio de la Sociedad**”), para ser amortizadas de conformidad con lo establecido en la LSC.

Transcurrido el Plazo de Ejercicio de la Sociedad sin que los accionistas ni la Sociedad hayan ejercitado su derecho de adquisición preferente, el accionista transmitente podrá transmitir las Acciones Propuestas a terceras personas, con sujeción a las restricciones establecidas en el apartado (b) siguiente y pudiendo efectuar la transmisión durante el plazo de tres (3) meses a contar desde el fin del Plazo de Ejercicio de la Sociedad, transcurrido el cual deberá repetir la oferta descrita en el primer párrafo de este apartado (a).

Ni los accionistas ni la Sociedad podrán ejercitar su derecho de tanteo sobre una parte del paquete de las Acciones Propuestas, sino que deberán ejercitarlo por la totalidad que les correspondiese o renunciar el mismo.

- (b) Consentimiento de la Sociedad Gestora y restricciones a la transmisión de acciones

En el caso de que ningún accionista ni la Sociedad ejerciten su derecho de tanteo, cualquier transmisión a terceros requerirá el consentimiento previo y por escrito del órgano de administración de la Sociedad Gestora, que sólo podrá denegar el mismo por las siguientes razones objetivas:

- (i) La transmisión someta a la Sociedad, la Sociedad Gestora o cualquier de las Sociedades Participadas a requisitos reglamentarios o tasas adicionales;
- (ii) La Sociedad Gestora determine que el adquirente podría ser un competidor de la Sociedad o las Sociedades Participadas o los socios de las Sociedades Participadas;
- (iii) La Sociedad Gestora determine que la adquisición podría causar un daño reputacional a la Sociedad o las Sociedades Participadas o los socios de las Sociedades Participadas; o
- (iv) El accionista transmitente se encuentre en una situación de incumplimiento de los compromisos asumidos frente a la Sociedad y no haya acreditado suficientemente la subsanación de dicho incumplimiento.

No estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora las transmisiones por parte de un accionista cuando dicha restricción sea contraria a normativa de carácter regulatorio aplicable a dicho accionista.

(c) Requisitos para la eficacia de la transmisión

Con carácter previo a la formalización de la transmisión de las Acciones Propuestas, el adquirente deberá remitir a la Sociedad Gestora un compromiso debidamente firmado por el mismo, por el que el adquirente asuma y se adhiera expresamente frente a la Sociedad y la Sociedad Gestora, todos los derechos y obligaciones derivados de la adquisición y tenencia de las acciones propuestas y, en particular, el compromiso de inversión aparejado a las mismas.

La Sociedad Gestora notificará al accionista transmitente la decisión relativa al consentimiento previsto en la letra (b) anterior dentro de un plazo de quince (15) días naturales tras el transcurso del Plazo de Ejercicio de la Sociedad, sin que los accionistas ni la Sociedad hayan ejercitado su derecho de adquisición preferente.

El adquirente no adquirirá la condición de accionista hasta la fecha en que la Sociedad Gestora haya recibido el documento acreditativo de la transmisión y haya sido inscrito por la Sociedad Gestora en el correspondiente registro de accionistas, lo que no se producirá hasta que el adquirente haya hecho efectivo el pago de los gastos en que la Sociedad y/o la Sociedad Gestora hayan incurrido con motivo de la transmisión. Con anterioridad a esa fecha la Sociedad Gestora no incurrirá en responsabilidad alguna con relación a las distribuciones que efectúe de buena fe a favor del transmitente.

El adquirente estará obligado a reembolsar a la Sociedad y/o a la Sociedad Gestora todos los gastos incurridos directa o indirectamente en relación con la transmisión de las acciones propuestas (incluyendo a efectos aclaratorios todos los gastos legales y de auditores relacionados con la revisión de la transacción).

8.3 Transmisión forzosa

En caso de que las acciones fueran objeto de transmisión por imperativo legal en virtud de un proceso judicial o administrativo, o por la liquidación o fallecimiento de su titular, la transmisión estará sujeta al consentimiento de la Sociedad Gestora que no podrá oponerse injustificadamente.

Si la Sociedad Gestora no otorgase su consentimiento, la Sociedad, otros accionistas o terceros, a discreción de la Sociedad Gestora, tendrán un derecho de adquisición preferente sobre dichas acciones. A dichos efectos, en caso de ejercitarse dicho derecho de adquisición preferente, la Sociedad Gestora deberá presentar un adquirente de las acciones por su valor razonable en el momento en que se solicite la inscripción en los registros correspondientes de la Sociedad.

A falta de acuerdo sobre el valor razonable de las acciones y el procedimiento a seguir para su valoración, se entenderá como valor razonable el que determine un auditor de cuentas que nombre a tal efecto la Sociedad Gestora, y que será distinto al auditor de la Sociedad y de la Sociedad Gestora. En el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde su nombramiento, el auditor emitirá su informe, que notificará a la Sociedad Gestora y a los interesados. Dentro del mes siguiente a la recepción del informe de valoración, aquellos que hubiesen manifestado su interés deberán depositar el valor razonable determinado por el auditor o renunciar al citado derecho, terminado ese plazo, las personas afectadas tendrán derecho, en el plazo de un (1) mes, a obtener en el domicilio social de la Sociedad Gestora el valor razonable de las acciones objeto de transmisión, en concepto de precio. Transcurrido dicho plazo sin que los accionistas afectados hubieran retirado dicho importe, la Sociedad Gestora consignará el mismo en una entidad de crédito a nombre de los interesados.

CAPÍTULO III POLÍTICA DE INVERSIONES Y LÍMITES LEGALES APLICABLES

Artículo 9.- Política de Inversiones

El objetivo de la Sociedad es generar valor para sus accionistas mediante la toma de una participación temporal en tres empresas, y únicamente tres empresas, cuya actividad está centrada en la tenencia y gestión de hoteles en las Islas Canarias y las Islas Baleares en España (las “**Sociedades Participadas**”).

En este sentido, de conformidad con el REuVECA la Sociedad tomará una participación temporal en las Sociedades Participadas que (a) en la fecha de inversión por la Sociedad (i) no hayan sido admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (SMN), (ii) empleen como máximo cuatrocientas noventa y nueve (499) personas; (b) no sean un organismo de inversión colectiva; (c) no sean consideradas una entidad de crédito, empresa de inversión, empresa de seguros, sociedad financiera de cartera o una sociedad mixta de cartera en los términos recogidos en el REuVECA; y (d) estén establecidas en el territorio en un Estado Miembro de la Unión Europea o en un tercer país, siempre y cuando dicho tercer país (i) no figuren en la lista de países y territorios no cooperantes establecida por el Grupo de acción financiera sobre el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, y (ii) hayan firmado un acuerdo con el Estado Miembro de origen del gestor de fondos de capital riesgo admisible y con cada Estado Miembro en que se pretende comercializar las acciones de la Sociedad, de tal modo que se garantice que el tercer país se ajusta plenamente a los preceptos establecidos en el artículo 26 del Modelo de Convenio Tributario sobre la Renta y sobre el Patrimonio de la OCDE y vela por un intercambio efectivo de información en materia tributaria, incluyendo, si procede, acuerdos multilaterales en materia impositiva.

Las Sociedades Participadas formarán parte del coeficiente obligatorio de inversión de acuerdo con lo previsto en el REuVECA.

Está previsto que la Sociedad mantenga su inversión en las Sociedades Participadas por una duración inicial de, al menos, diez (10) años desde la fecha en que se realice la inversión de la Sociedad en las Sociedades Participadas.

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, de conformidad con la LECR y REuVECA y, en particular, con sujeción a que el importe agregado de endeudamiento financiero en cada momento no exceda de la menor de las siguientes cantidades (i) treinta (30) por ciento de los compromisos totales de la Sociedad o (ii) de los Compromisos Totales pendientes de Desembolso.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 10.- Órganos de la Sociedad

La Sociedad será regida y administrada por la junta general y por un consejo de administración.

SECCIÓN PRIMERA De la Junta General de Accionistas

Artículo 11.- Clases de juntas

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación de resultado. Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

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 12.- Mayorías para la adopción de acuerdos

Salvo por lo previsto en estos estatutos sociales, los accionistas, constituidos en junta general debidamente convocada, adoptarán sus acuerdos por las mayorías establecidas en la LSC. Sin embargo, los acuerdos relativos a los asuntos a que se mencionan a continuación, requerirán para su validez el voto favorable de los accionistas cuyas acciones representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social cuando se adopten en primera convocatoria y del setenta por ciento (70%) para su adopción en segunda convocatoria, salvo que la Ley de Sociedades de Capital o cualquier otra normativa que sea de aplicación a la Sociedad establezcan un régimen de mayorías distintas:

- (a) Las modificaciones de los Estatutos Sociales relativas a los quórum y mayorías para la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas.
- (b) La transformación, fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos, el traslado del domicilio al extranjero, así como cualquier otro supuesto de modificación estructural o reestructuración de la Sociedad.
- (c) La sustitución y el cese de la Sociedad Gestora sin causa.
- (d) La disolución de la Sociedad por el cese si así lo solicitan los Accionistas mediante Acuerdo Extraordinario de Accionistas.

Artículo 13.- Régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la junta general

El presidente y el secretario del consejo de administración de la Sociedad lo serán de la junta general. En el supuesto en que el presidente o secretario no pudieran asistir a la reunión, los

restantes miembros del consejo de administración de la Sociedad elegirán entre sus miembros al presidente y/o secretario de la sesión.

La convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la junta se registrarán por las disposiciones contenidas en estos estatutos sociales y, en su defecto, conforme a lo establecido en la LSC y demás disposiciones aplicables.

Sin perjuicio de lo anterior, la junta general se convocará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad o de la Sociedad Gestora si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la LSC o, en su defecto, mediante notificación individual y escrita, con acuse de recibo, a cada uno de los accionistas de la Sociedad en el domicilio que conste en el Libro Registro de Accionistas de la Sociedad.

Si dicha página web no cumpliera los requisitos mencionados en el párrafo anterior, o no hubiera sido creada, las juntas generales de accionistas serán convocadas por el órgano de administración, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social, con al menos un (1) mes de antelación a la fecha fijada para su celebración.

Aquellos accionistas que no tengan domicilio en España deberán identificar uno a estos efectos.

Artículo 14.- Celebración de junta general por medios telemáticos y voto a distancia

La asistencia a la junta general podrá realizarse o acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión o por medios telemáticos. Para ello, en la convocatoria se especificarán los medios a utilizar, que deberán garantizar el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos, así como los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta general. Los asistentes en cualquiera de esas formas se considerarán como siéndolo a una única reunión, que se entenderá celebrada donde radique el lugar indicado en la convocatoria, en su caso, o, en su defecto, en el domicilio social. Si todos los asistentes lo hicieran de forma telemática, se considerará celebrada en el domicilio social.

SECCIÓN SEGUNDA Del Órgano de Administración

Artículo 15.- Composición y duración

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a un consejo de administración que estará formado por tres (3) consejeros, que actuarán de forma colegiada y cuya designación corresponde a la junta general por un plazo de seis (6) años.

No será necesaria la cualidad de accionista para ser nombrado consejero.

El cargo de consejero no será remunerado.

Los consejeros desarrollarán su actividad como tales en todo momento en cumplimiento de los deberes que la ley les impone.

Artículo 16.- Régimen de funcionamiento del consejo de administración

El consejo de administración elegirá a su presidente y al secretario. El secretario podrá ser o no miembro del consejo de administración, y en este último caso tendrá voz pero no voto. Podrán también asistir a las reuniones del consejo de administración, con voz pero sin voto, y sin el carácter de miembro del consejo de administración, otras personas que a tal fin autorice el presidente del consejo de administración.

El consejo de administración regulará su propio funcionamiento y aceptará la dimisión de los miembros del consejo de administración.

Las discusiones y acuerdos del consejo de administración se llevarán a un Libro de Actas y serán firmadas por el presidente y el secretario, en su caso. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el secretario del consejo de administración, con el visto bueno del presidente, en su caso. La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas designadas en el artículo 108 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

El consejo de administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre y cuando lo estime conveniente su presidente o cuando lo solicite uno de sus miembros, el cual deberá señalar qué asuntos quiere que se incluyan en el orden del día, bastando una mera referencia a los asuntos que se tratarán.

Las reuniones del consejo de administración podrán celebrarse a distancia, por medios telemáticos tales como multiconferencia o videoconferencia, siempre y cuando los mismos permitan la privacidad de la comunicación, el reconocimiento e identificación de los asistentes, su intervención y la emisión de sus votos en tiempo real. La asistencia por vía telemática equivale a la asistencia física a la reunión del consejo, el cual se entenderá celebrado en el lugar en el que se hubiese convocado formalmente, en su defecto, en el que se encuentren la mayoría de sus miembros y, en caso de igualdad, donde se halle su presidente. Igualmente será válida la adopción de acuerdos por el consejo de administración por el procedimiento escrito y sin sesión, siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento.

En lo no expresamente previsto en este artículo respecto al funcionamiento del consejo de administración se estará a lo dispuesto en la LSC y demás disposiciones aplicables.

Artículo 17.- Consejeros delegados

El consejo de administración cumpliendo con lo establecido en el artículo 249 de la LSC, podrá designar de su seno a uno o más consejeros delegados, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la LSC, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir.

Artículo 18.- Gestión de la Sociedad

De conformidad con el Reglamento (UE) No 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2013 sobre los fondos de capital riesgo europeos, la gestión de los activos de la Sociedad se delega en INVERGIS GESTIÓN, S.A., SGIIC, una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Sección 8, Hoja 55148 y en el correspondiente Registro de la CNMV con el número 105 y domicilio en Madrid, Avenida de la Hispanidad 6.

CAPÍTULO V EJERCICIO SOCIAL Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

Artículo 19.- Ejercicio social

El ejercicio social se ajustará al año natural y comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año.

Como excepción, el primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución y terminará el 31 de diciembre del año en curso.

Artículo 20.- 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 21.- Distribución del beneficio

La distribución del beneficio líquido se efectuará por la junta general, con observancia de las normas legales vigentes y de los presentes estatutos sociales.

Artículo 22.- 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.

Artículo 23.- Depositaria

La Sociedad designa como depositario a Banco Inversis, S.A.

CAPÍTULO VI DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 24.- Disolución

La Sociedad se disolverá en cualquier momento por acuerdo de la junta general, y por las demás causas previstas en la LECR, la LSC y demás normas que le sean de aplicación.

De conformidad con lo establecido en la LECR, el acuerdo de disolución deberá ser comunicado inmediatamente a la CNMV quien procederá a su publicación.

Artículo 25.- Liquidación

La junta general que acuerde la disolución de la Sociedad acordará también el nombramiento de liquidadores.

En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la LECR, la LSC y las que completando éstas, pero sin contradecirlas, haya acordado, en su caso, la junta general que hubiere adoptado el acuerdo de disolución de la Sociedad.
