

FOLLETO INFORMATIVO**DE****GENIVS INSULAE SICC, S.A.**

Noviembre de 2025

Este Folleto recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión propuesta y estará a disposición de los inversores, con carácter previo a su inversión, en el domicilio de la Sociedad Gestora. 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 donde pueden ser consultados. Los términos en mayúsculas no definidos en el presente Folleto tendrán el significado previsto en el Contrato de Gestión y los Estatutos Sociales de la Sociedad. La responsabilidad sobre el contenido y veracidad del Folleto y los Estatutos Sociales corresponde exclusivamente a la Sociedad Gestora. La CNMV no verifica el contenido de dichos documentos.

ÍNDICE

CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD	3
1. Datos Generales	3
2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad.....	8
3. Procedimiento y condiciones para la suscripción y desembolso de Acciones	9
4. Las Acciones	14
5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad	20
CAPÍTULO II. ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES	21
6. Política de Inversión de la Sociedad	21
7. Inversión responsable y ESG (<i>Environmental, Social, Governance</i>)	27
8. Inversión de impacto	28
CAPÍTULO III. COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD	29
9. Remuneración de la Sociedad Gestora.....	29
10. Distribución de Gastos.....	31
CAPÍTULO IV. SOCIEDAD GESTORA, ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE SUPERVISIÓN.	34
11. Régimen de la Sociedad Gestora	34
12. Órgano de Administración	39
13. Comité de Supervisión.....	41
CAPÍTULO V. DISPOSICIONES GENERALES.....	42
14. Transformación, fusión y escisión.	42
15. Disolución, liquidación y extinción de la Sociedad	42
16. Confidencialidad	43
17. Prevención del blanqueo de capitales.....	43
18. Notificaciones.....	44
Anexo I.....	47
Anexo II.....	51
Anexo III.....	52
ANEXO IV	54

CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD

1. Datos Generales

1.1 La Sociedad

La sociedad se denomina **GENIVS INSULAE SICC, S.A.** (la “**Sociedad**”).

La Sociedad se constituyó como una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado, de conformidad con lo establecido 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 “**Ley 22/2014**”), mediante escritura pública otorgada el día 27 de febrero de 2025 ante el Notario de Madrid, D. José-Ignacio Rivas Guardo como Notario sustituto, por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, D. Javier Fernández-Merino Rodríguez-Bustamante, bajo el número 758 de su protocolo.

El domicilio social de la Sociedad es Plaza de la Independencia 8, 3 D, 28001 – Madrid.

1.2 La Sociedad Gestora

La Sociedad ha nombrado a Alaluz Capital, SGIIC, S.A., una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva de nacionalidad española inscrita en el correspondiente registro de sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) con el número 245, y domicilio social en Madrid, Plaza de la Independencia 8, 3ºD, 28001 (la “**Sociedad Gestora**”) como sociedad gestora a los efectos de lo previsto en la Ley 22/2014.

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.

La gestión de las inversiones, así como el control de sus riesgos, con las limitaciones establecidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora (el “**Contrato de Gestión**”) corresponde a la Sociedad Gestora, que actuará de forma independiente en la toma de decisiones de inversión y desinversión.

Asimismo, sujeta al cumplimiento de las funciones señaladas en la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora tendrá las facultades para la representación de la Sociedad en el marco de la delegación de la gestión, sin que puedan impugnarse, en ningún caso, por defecto de facultades de administración y disposición, los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de las atribuciones que, como Sociedad Gestora, le corresponden.

Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de aquellas competencias de la junta general de Accionistas y el órgano de administración de la Sociedad que resulten legalmente indelegables por así establecerlo la Ley 22/2014 y 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”), así como sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Gestión. En todo caso, el órgano de administración de la Sociedad será competente para el ejercicio de los derechos de la Sociedad en su calidad de socio o accionista de las Entidades Participadas.

1.3 Depositorio

El Depositario de la Sociedad es Banco Inversis, S.A.U., que figura inscrito en el Registro de Sociedades Depositarias de la CNMV con el número 211 (el “**Depositorio**”). Tiene su domicilio social en Avenida de la Hispanidad 6, 28042, Madrid (Madrid). De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha encomendado al Depositario el depósito o custodia de los valores, efectivo y, en general, de los activos objeto de las inversiones de la Sociedad, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora podrá acordar con el Depositario la modificación de las condiciones del contrato de depositaría. Dichas condiciones deberán ser negociadas de acuerdo con los estándares de mercado.

En particular, corresponde al Depositario ejercer las funciones de depósito (que comprende la custodia de los instrumentos financieros custodiables y el registro de otros activos) y administración de los instrumentos financieros de la Sociedad, el control del efectivo, la liquidación de la suscripción y reembolso de Acciones, la vigilancia y supervisión de la gestión de la Sociedad Gestora, así como cualquier otra establecida en la normativa.

El Depositario cuenta con procedimientos que permiten evitar conflictos de interés en el ejercicio de sus funciones. El Depositario podrá establecer acuerdos de delegación de las funciones de depósito de los activos de la Sociedad en terceras entidades. Se facilitará a los Accionistas que lo soliciten información actualizada sobre las funciones del Depositario y de los conflictos de interés que puedan plantearse, sobre la delegación de la función de depósito por parte del Depositario, en su caso, y los posibles conflictos de interés a que pueda dar lugar esa delegación.

El Depositario percibirá de la Sociedad una comisión de depositaría (la “**Comisión de Depositaría**”) de cero coma cero cuatro por ciento anual (0,04%) hasta un patrimonio neto de ciento cincuenta millones de euros (150.000.000 euros) y de cero coma cero treinta y cinco por ciento anual (0,035%) sobre el patrimonio neto que exceda de los ciento cincuenta millones de euros (150.000.000 euros), con un mínimo de quince mil euros anuales (15.000.-€). La Comisión de Depositaría que percibirá el Depositario está sujeta pero exenta de IVA de acuerdo con el artículo 20 uno.18.n) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El Depositario garantiza que cumple los requisitos establecidos en la Ley 22/2014, en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva.

1.4 Auditor

El auditor de cuentas de la Sociedad será el que la Sociedad, a propuesta de la Sociedad Gestora, designe en cada momento. Las cuentas anuales de la Sociedad deberán ser auditadas en la forma legalmente establecida.

La designación de los auditores de cuentas habrá de realizarse por la junta general de Accionistas siguiendo la propuesta del órgano de administración de la Sociedad, que deberá consultar a la Sociedad Gestora a tales efectos, en el plazo de seis (6) meses desde el momento de su constitución y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico que haya de ser examinado, recaerá en alguna de las personas o entidades a que se refiere el artículo 6 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, y será notificada a la CNMV, a la que también se le notificará cualquier modificación en la designación de los auditores.

1.5 Proveedores de servicios de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora no tiene contratados otros proveedores de servicios en relación con la gestión de la Sociedad.

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

La Sociedad Gestora tiene suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a posibles responsabilidades por negligencia profesional, que se encuentra en consonancia con los riesgos cubiertos.

Asimismo, la Sociedad Gestora dispone de unos fondos propios suficientes para cubrir requisitos mínimos de solvencia que le resultan de aplicación, motivo por el cual resultan suficientes para contar con una dotación de recursos humanos y técnicos adecuados a las necesidades de gestión de las inversiones de la Sociedad.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora mantendrá el equilibrio necesario entre los recursos y las necesidades para la correcta gestión de la Sociedad.

1.7 Información a los Accionistas

La Sociedad Gestora facilitará a los Accionistas de la Sociedad toda la información requerida por la Ley 22/2014 y demás normativa aplicable, así como cualquier otra que sea exigible de conformidad con los Estatutos Sociales.

Se entenderá por “**Accionista**” cualquier persona que suscriba un **Compromiso de Inversión**, entendiéndose por tal el importe que cada Accionista se ha obligado a desembolsar en la Sociedad conforme al acuerdo de suscripción.

1.8 Tamaño

El tamaño objetivo estimado de la Sociedad es de entre ciento cincuenta millones de euros (150.000.000.-€) y doscientos cincuenta millones de euros (250.000.000.-€).

1.9 Duración

La Sociedad se constituye con una duración máxima de treinta (30 años). No obstante lo anterior, está previsto que, una vez concluido el Período de Desinversión, tal y como se define más adelante pueda acordarse la disolución de la misma, a instancias de la Sociedad Gestora, conforme al apartado 14 del presente Folleto. El comienzo de las operaciones de la Sociedad como sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado tendrá lugar desde la fecha en que se produzca la inscripción de la Sociedad en el registro correspondiente de la CNMV.

La Sociedad se disolverá por las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la LSC. El acuerdo de disolución deberá ser comunicado inmediatamente a la CNMV, quien procederá a su publicación, debiendo además ser comunicado de forma inmediata a los Accionistas de la Sociedad.

Una vez que la Sociedad haya sido disuelta, se abrirá el periodo de liquidación. La liquidación de la Sociedad se realizará, a instancias del órgano de administración, por su Sociedad Gestora en su

condición de liquidador único de la Sociedad, salvo que la junta general de Accionistas hubiese designado otros al adoptar el acuerdo de disolución.

Una vez efectuado el reparto total del patrimonio, consignadas las deudas vencidas que no hubieran podido ser extinguidas y aseguradas las deudas no vencidas, el liquidador de la Sociedad, a instancias del órgano de administración, solicitará la cancelación de la Sociedad en el registro correspondiente de la CNMV.

1.10 Periodo de Colocación

Podrán suscribirse Compromisos de Inversión por los potenciales inversores interesados en la Sociedad (el **"Periodo de Colocación"**) desde la inscripción de la Sociedad en el registro de la CNMV hasta la fecha del cierre definitivo, el cual ocurrirá una vez transcurridos dieciocho (18) meses desde dicho registro, período que podrá ser prorrogado a instancias de la Sociedad Gestora por hasta seis (6) meses más. En ningún caso el Periodo de Colocación podrá superar los veinticuatro (24) meses desde la fecha de inscripción de registro en la CNMV.

1.11 Periodo de Inversión

La Sociedad Gestora podrá efectuar Inversiones (tal y como este término se define más adelante) dentro del Periodo de Inversión, que podrán ser ejecutadas por el órgano de administración de la Sociedad. Una vez finalizado el Periodo de Inversión, la Sociedad no podrá efectuar nuevas Inversiones.

Se entiende por el **"Periodo de Inversión"** el periodo de cinco (5) años a contar desde la fecha de inscripción de la Sociedad en el registro correspondiente de la CNMV (la **"Fecha de Cierre Inicial"**). No obstante lo anterior, dicho Periodo de Inversión será prorrogable, en su caso, hasta un máximo de dos veces por un periodo adicional de hasta un (1) año cada uno, por decisión de la Sociedad Gestora con el visto bueno del órgano de administración de la Sociedad. En caso de prórroga la Sociedad Gestora deberá notificar dicha extensión a los Accionistas con al menos un (1) mes de antelación a la finalización del Período de Inversión.

No obstante lo anterior, el Periodo de Inversión podrá (i) finalizar anticipadamente por parte de la Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración de la Sociedad, si con carácter previo se ha invertido al menos el ochenta y cinco por ciento (85%) de los Compromisos de Inversión Totales; o (ii) suspenderse de acuerdo a lo establecido en el apartado 1011.5 del presente Folleto.

1.12 Periodo de Desinversión

Tras el Periodo de Inversión, y teniendo en cuenta que se han aplicado las prórrogas contenidas en el apartado anterior, la Sociedad dispondrá de cinco (5) años desde la finalización del Periodo de Inversión hasta el inicio del proceso de liquidación de la Sociedad (el **"Periodo de Desinversión"**) para

llevar a cabo las desinversiones, pudiendo la Sociedad Gestora prorrogar el Período de Desinversión hasta en cuatro ocasiones por un período máximo de un (1) año cada una de dichas prórrogas.

Independientemente del Periodo de Desinversión descrito en el párrafo anterior, la Sociedad Gestora podrá efectuar desinversiones en cualquier momento desde la Fecha del Primer Cierre.

En consecuencia, el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión de la Sociedad tendrá una duración máxima de diez (10) años desde la Fecha del Primer Cierre si no hubiese prórrogas; o de dieciséis (16) años desde la Fecha del Primer Cierre, en caso de que se prorroguen tanto el Periodo de Inversión como el Periodo de Desinversión por el máximo tiempo previsto.

2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad

2.1 Régimen jurídico

La Sociedad se regulará por lo previsto en sus estatutos sociales, cuyo texto vigente, se adjunta como **Anexo II** al presente Folleto (los “**Estatutos Sociales**”), por lo previsto en la Ley 22/2014 y en la LSC, y por las disposiciones que desarrollan o aquellas que en un futuro modifiquen o sustituyan las normas anteriormente mencionadas.

Asimismo, 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 SFDR**”), la Sociedad Gestora se encuentra obligada a divulgar determinada información relativa a la sostenibilidad que se encuentra recogida en el apartado 7 de este Folleto.

La Sociedad Gestora declara que la Sociedad se enmarca como un producto financiero en el sentido del artículo 8 del Reglamento SFDR.

2.2 Legislación y jurisdicción competente

El presente Folleto, así como cualquier controversia entre los Accionistas de la Sociedad, la Sociedad y la Sociedad Gestora, se regirá por la legislación común española.

La jurisdicción aplicable será la de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

2.3 Consecuencias derivadas de la inversión en la Sociedad

El Accionista debe ser consciente de que la participación en la Sociedad implica riesgos relevantes y debe considerar si se trata de una inversión adecuada a su perfil inversor.

Antes de suscribir el correspondiente Compromiso de Inversión en la Sociedad, los Accionistas deberán aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo III** de este Folleto.

Mediante la firma del Compromiso de Inversión, el Accionista asume expresamente frente a la Sociedad y la Sociedad Gestora, y desde ese momento, todos los derechos y obligaciones derivados de su participación en la Sociedad y, en particular, el correspondiente compromiso de invertir en la Sociedad, en calidad de Accionista.

3. Procedimiento y condiciones para la suscripción y desembolso de Acciones

3.1 Inversores aptos

Las Acciones de la Sociedad se comercializarán a inversores considerados profesionales, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 22/2014, tal y como están definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

No se considerarán como inversores aptos aquellas personas cuya entrada en la Sociedad podría resultar en un incumplimiento por parte de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales en materia de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

3.2 Régimen de suscripción de las Acciones de la Sociedad

Los Accionistas de la Sociedad serán tratados de forma equitativa, sin perjuicio de que puede acordarse un trato preferente: a) mediante (i) un acuerdo contractual, (ii) una *side letter*, (iii) la creación de una clase específica de Acciones o (iv) la creación de una provisión específica establecida en el Folleto; o b) de cualquier otra forma o mediante cualquier otro acuerdo que no sea incompatible con el Folleto o con las leyes y disposiciones aplicables y que pueda ser determinado ocasionalmente y discrecionalmente por la Sociedad y/o la Sociedad Gestora.

La totalidad de las Acciones de la Clase B, tal y como éstas se definen en el apartado 4 del Folleto, llevan aparejada la prestación accesorio de desembolso de fondos bajo el régimen regulado en los Estatutos Sociales (la “**Prestación Accesorio**”). Desde la Fecha del Primer Cierre hasta el Cierre Definitivo, los Accionistas titulares de las Acciones de la Clase B suscribirán el Compromiso de Inversión mediante el cual cada Accionista titular de las Acciones de la Clase B deberá aportar, en una o en diferentes ocasiones, a requerimiento de la Sociedad Gestora, y del órgano de administración de la Sociedad en el caso de que se solicite el desembolso de la Prestación Accesorio, los desembolsos que le correspondan.

Asimismo, con posterioridad a la Fecha del Primer Cierre y con anterioridad a la finalización del

periodo de suscripción, se podrán obtener nuevas suscripciones de Acciones (los “**Compromisos Adicionales**”), tanto por parte de nuevos Accionistas como de Accionistas existentes que hubiesen incrementado su compromiso (los “**Inversores Posteriores**”) en cierres posteriores a la Fecha del Primer Cierre y anteriores al cierre en cuestión (los “**Cierres Previos**”).

Cada Inversor Posterior, en el momento de formalizar su Compromisos de Inversión, deberá aportar a la Sociedad:

(a) el importe proporcional de los desembolsos realizados por cualquier concepto e incluyendo tanto desembolsos destinados a la realización de Inversiones como para gastos, en favor de la Sociedad por los Accionistas de la Sociedad en cierres previos, y no devueltos a dichos Accionistas (el “**Importe de Ecuilización**”); y

(b) una “**Prima de Ecuilización**” equivalente a la cifra resultante de la siguiente fórmula:

$$1 + \frac{0,06 \times \% \text{ Compromiso desembolsado en Cierres Previos} \times \text{Nº de días transcurridos}}{365}$$

“**% Compromiso desembolsado en Cierres Previos**” significa el porcentaje que represente la cantidad desembolsada por los Accionistas en los cierres previos, y no devuelta, sobre los Compromisos de Inversión Totales.

“**Número de días transcurridos**” significa el número de días transcurridos entre las fechas de los correspondientes desembolsos por los Accionistas en cada cierre previo y la fecha de cada Compromiso Adicional.

La Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración, podrá eximir del pago de la Prima de Ecuilización a los Accionistas cuyos Compromisos de Inversión sean relevantes o a los Accionistas que sean inversores públicos cuyos documentos constitutivos les impidan la inversión en vehículos en los que deban hacer frente al pago de primas similares a la Prima de Ecuilización.

La Prima de Ecuilización no será considerada como un desembolso de su Compromiso de Inversión y, por tanto, deberá abonarse de manera adicional a dicha cantidad. Ningún Accionista estará obligado a desembolsar suma alguna que exceda el importe de su respectivo Compromiso de Inversión, salvo para hacer frente a la Prima de Ecuilización, en los términos establecidos en el presente Folleto.

La Sociedad podrá abonar, en su caso, el Importe de Ecuilización (excepto las cantidades correspondientes al pago de la Comisión de Gestión) y la Prima de Ecuilización a los Accionistas que hayan sido admitidos en la Sociedad en cierres previos (teniendo en cuenta, en su caso, el Compromiso de Inversión suscrito por dichos Accionistas antes de suscribir Compromisos Adicionales), a prorrata de los importes efectivamente desembolsados por cada uno de ellos. Alternativamente, podrá optar por mantener dichos importes en el seno de la Sociedad beneficiando a la totalidad de los Accionistas. La Sociedad Gestora decidirá sobre el destino de estos importes atendiendo a la cuantía de los mismos.

3.3 Régimen de desembolso de fondos

Los requerimientos de realizar desembolsos de fondos se realizarán mediante el envío de una solicitud por parte de la Sociedad Gestora a instancias del órgano de administración de la Sociedad al Accionista correspondiente (las **“Solicitudes de Desembolso”**), cursada con, al menos, diez ([10]) Días Hábiles de antelación a la fecha en la que deba realizarse el desembolso, a través de una notificación en la que se incluirá el importe y el plazo para el desembolso, así como el importe de la Prestación Accesorio de aportaciones de fondos pendiente de desembolso.

Los Accionistas deberán efectuar el desembolso por el importe y en el plazo indicados en la Solicitud de Desembolso, que no podrá ser inferior a diez (10) Días Hábiles a partir de la fecha de envío de dicha solicitud. Con carácter excepcional, si la Solicitud de Desembolso se ha modificado con posterioridad por circunstancias tales como el incumplimiento de uno de los Accionistas, la Solicitud de Desembolso podrá ser emitida con tan sólo cinco (5) Días Hábiles de antelación respecto de la fecha de pago.

Por **“Día Hábil”** se entenderá como un día que no sea sábado ni domingo ni declarado festivo (sea con carácter nacional, regional o local) en la ciudad de Madrid.

Durante el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora a instancias del órgano de administración de la Sociedad irá requiriendo a todos los Accionistas para que realicen, en una o varias veces, una aportación de fondos a la Sociedad hasta una cantidad total que no exceda de su Compromiso de Inversión. En todo caso, los desembolsos se solicitarán en la medida en que sean necesarios para atender, entre otros, la licitación, adjudicación, construcción, ejecución, gestión y, en su caso, transmisión instrumental de infraestructuras de Viviendas con régimen de protección pública, Viviendas asequibles o ambas, explotadas en régimen de concesión administrativa de cualquier índole, derechos de aprovechamiento o derecho de superficie sobre bienes de titularidad pública, tanto de dominio público como patrimoniales, de acuerdo con la Política de Inversión de la Sociedad, como se define más adelante en el apartado 6 del presente Folleto.

Fuera del Periodo de Inversión, los Accionistas no quedarán sujetos a la obligación de realizar desembolsos, salvo para hacer frente a gastos de la Sociedad que se encuentren previstos en el apartado 9 y 10 del presente Folleto, desembolsos correspondientes a Inversiones ya iniciadas o cualquier otra necesidad de tesorería de la Sociedad. En este caso, la Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración de la Sociedad, podrá requerir a todos los Accionistas que realicen aportaciones de fondos a la Sociedad hasta una cantidad total que no exceda de sus Compromisos de Inversión no desembolsados.

Las aportaciones deberán hacerse en efectivo, mediante la suscripción y desembolso de las Acciones y de la Prestación Accesorio que se realizará en euros, que será la divisa de la Sociedad, en proporción a su participación en los Compromisos de Inversión Totales. Los fondos objeto de desembolso se ingresarán en tiempo y forma en la cuenta bancaria de la Sociedad e indicada al efecto en la Solicitud de Desembolso.

3.4 Accionista Incumplidor

Conforme al artículo 7.7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, en caso de incumplimiento total o parcial de la obligación de atender a la Solicitud de Desembolso exigida conforme a lo señalado en este apartado, aunque sea de forma involuntaria, se aplicarán las disposiciones del presente apartado.

En caso de que un Accionista haya incumplido su obligación de realizar el pago puntual de su parte de la Prestación Accesorio, se devengará a favor de la Sociedad un interés de demora anual determinado por el órgano de administración, a instancias de la Sociedad Gestora, que no será superior al 20% (pudiendo la Sociedad Gestora ajustar este porcentaje de acuerdo con las condiciones de mercado y con sujeción a dicho límite máximo), calculado sobre el importe del desembolso requerido por la Sociedad Gestora y desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha de desembolso efectivo (o hasta la fecha de amortización o de venta de las Acciones del Accionista Incumplidor según se establece a continuación).

Si el Accionista no subsana el incumplimiento en el plazo de diez (10) días naturales a partir de la fecha de la Solicitud de Desembolso, el Accionista será considerado un "**Accionista Incumplidor**".

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, a instancias del órgano de administración de la Sociedad y a su entera discreción, podrá llevar a cabo cualquiera de las siguientes alternativas (o una combinación de ellas):

- (a) Exigir el cumplimiento de la obligación de desembolso con el abono del interés de demora mencionado y de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento;

(b) Amortizar las Acciones del Accionista Incumplidor, siendo retenidas por la Sociedad, en concepto de penalización conforme al artículo 86 de la LSC, las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Accionista Incumplidor que no hubiesen sido reembolsadas a éste en la fecha de la amortización. En estos casos:

- (i) el Accionista Incumplidor no tendrá derecho a percibir las Distribuciones que realice la Sociedad hasta que el resto de los Accionistas no hubieran recibido de la Sociedad distribuciones por un importe equivalente a la totalidad de las cantidades por ellos desembolsadas durante la vida de la Sociedad; y
- (ii) la compensación por la amortización será un importe equivalente al diez por ciento (10%) de las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Accionista Incumplidor menos los importes que ya hubieran sido objeto de Distribución previamente.

Asimismo, de este importe a percibir por el Accionista Incumplidor, adicionalmente se descontarán los siguientes importes: (a) cualesquiera costes, incluyendo intereses (tales como los intereses de demora) incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista Incumplidor, y (b) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista Incumplidor, más una cantidad equivalente al importe correspondiente que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente apartado.

(c) Como cláusula penal de las reguladas en el artículo 86 de la LSC, acordar la venta de las Acciones titularidad del Accionista Incumplidor, en cuyo caso la Sociedad Gestora:

- (i) En primer lugar, ofrecerá la compra de las Acciones a los Accionistas de Clase A a prorrata de su participación y si estos no manifestaran su interés en el plazo de diez (10) días hábiles, al resto de los Accionistas a prorrata de su respectiva participación. En el supuesto de que alguno de los Accionistas no ejercitase su derecho, la compra de las Acciones que le correspondieran a dicho Accionista se ofrecerán al resto de Accionistas igualmente a prorrata de su respectiva participación.

El precio de compra de cada acción ofrecida a los Accionistas será la cantidad equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) del valor liquidativo estimado para el Día Hábil anterior a la fecha de la transmisión de las Acciones que a tal efecto calcule el órgano de administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora.

- (ii) En segundo lugar, las Acciones del Accionista Incumplidor cuya compra no interesase a ninguno de los Accionistas en los términos del apartado anterior, podrán ser ofrecidas por la Sociedad Gestora para su compra por la persona o personas que aquella considere conveniente en beneficio de la Sociedad, siempre y cuando cumplan con los estándares generalmente aceptados y legalmente aplicables en materia de conocimiento del cliente (*know your client*) y prevención de blanqueo de capitales.

Recibida una propuesta por parte de la Sociedad Gestora, (i) si el precio fuera igual o superior al treinta y cinco por ciento (35%) del valor liquidativo de dichas Acciones, la Sociedad Gestora podrá transmitir las Acciones del Accionista Incumplidor; (ii) si el precio ofertado fuera inferior al treinta y cinco por ciento (35%) del valor liquidativo de dichas Acciones, la Sociedad Gestora comunicará la propuesta a los Accionistas, que en el plazo de siete (7) días naturales, deberán indicar si tienen interés en adquirir todas las Acciones a dicho precio, ejecutándose la transmisión, a prorrata entre los Accionistas interesados, en los siete (7) días naturales siguientes a la finalización del plazo anterior. El precio acordado entre la Sociedad Gestora y la persona o personas interesadas vinculará al Accionista Incumplidor, quien colaborará con la Sociedad Gestora para que la transmisión anterior se lleve a efecto.

La Sociedad Gestora no estará obligada a abonar el precio de venta al Accionista Incumplidor hasta el momento en que éste hubiera firmado la documentación que le solicite la Sociedad Gestora. Del precio de venta a percibir por el Accionista Incumplidor, se descontarán: (a) cualesquiera costes, incluyendo intereses (tales como los intereses de demora), incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista Incumplidor, y (b) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista Incumplidor más una cantidad equivalente al importe correspondiente que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente apartado.

El ejercicio de cualquiera de los remedios expuestos anteriormente se entenderá sin perjuicio del derecho de la Sociedad o de la Sociedad Gestora a interponer cualquier otro recurso legal disponible contra el Accionista Incumplidor.

4. Las Acciones

4.1 Características generales y forma de representación de las Acciones

La Sociedad ha sido constituida con un capital social inicial de sesenta mil euros (60.000.-€), encontrándose íntegramente suscrito y desembolsado, habiéndose ampliado a sesenta y un mil euros

(60.001.- €) mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Gonzalo Sauca Núñez de Prado el 21 de mayo de 2025 con el número 1272 de orden de su protocolo.

Estructura del Capital Social

El capital social inicial de la Sociedad está representado por sesenta mil una (60.001) Acciones nominativas, acumulables e indivisibles, cada una con un valor nominal de un euro (1 €). Estas Acciones están numeradas del 1 al 60.001, ambas inclusive (las “**Acciones**”).

Clases de Acciones

En el momento de la entrada de los Accionistas, se habilitarán las siguientes clases de Acciones:

- **Acciones de Clase A:** que podrán ser suscritas por la Sociedad Gestora, los Promotores y aquellas personas físicas o jurídicas que, a juicio de los mismos, han colaborado en la creación, asesoramiento o gestión de la Sociedad. Las Acciones de Clase A no pagarán Comisión de Gestión. Los titulares de Acciones de Clase A tienen derecho al cobro de la Comisión de Éxito.
- **Acciones de Clase B:** Estas Acciones conllevan el pago de una Comisión de Gestión. Además, todas las Acciones de Clase B llevan aparejada la Prestación Accesorio de desembolso de fondos bajo el régimen regulado en los Estatutos Sociales.

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los Accionistas de la Sociedad implica la aceptación del presente Folleto, de los Estatutos Sociales, así como la obligación de cumplir con lo establecido en los mismos, y en particular, con la obligación de suscribir y desembolsar las Acciones en los términos y condiciones aquí previstos, así como de cumplir con la obligación por parte del Accionista de atender su Compromiso de Inversión a través de las prestaciones accesorias contenidas en los Estatutos Sociales, en relación con cada una de las Acciones suscritas.

Las Acciones se representarán mediante títulos nominativos y contendrán todas las menciones señaladas como mínimas en la LSC, y a cuya expedición y recepción tendrán derecho los Accionistas. En cualquier caso, la inscripción del nombre del Accionista en el libro-registro de acciones nominativas de la Sociedad dará fe de su derecho de propiedad sobre dichas Acciones.

4.2 Derechos económicos de las Acciones

Las Acciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio de la Sociedad.

La propiedad y tenencia de las Acciones otorgará a los Accionistas el derecho a participar en las Distribuciones de la Sociedad de conformidad con su participación en el capital social de la Sociedad y

la política de Distribución incluida en el apartado 4.3 siguiente.

La Distribución de dividendos se realizará a los titulares de las Acciones en proporción a su participación en el capital social.

4.3 Política de Distribución de resultados

Las Distribuciones (tal y como se define más adelante) que deba efectuar la Sociedad se realizarán, con carácter general, de conformidad con las siguientes reglas (las “**Reglas de Prelación**”), una vez satisfechos los Gastos de Establecimiento, los Gastos Operativos y la Comisión de Gestión:

- (i) en primer lugar, se realizarán Distribuciones a todos los Accionistas a prorrata de su Coeficiente de Inversión el día en que se acuerde cada Distribución, hasta que la suma de las distintas Distribuciones iguale el importe total aportado por los mismos en concepto de (a) capital social y/o (b) reservas aportadas a la Sociedad, ya sea en concepto de prima de emisión, ya sea en virtud del cumplimiento de la Prestación Accesorio, excluidos los intereses devengados y pagados por los Accionistas Incumplidores de conformidad con los Estatutos Sociales (el “**Importe Contribuido**”).

“**Coeficiente de Inversión**” significa la proporción, en una fecha determinada, de la Inversión Total que ha sido aportada, respectivamente, por cada Accionista. “**Inversión Total**” significa, con respecto a cada importe correspondiente de Compromiso de Inversión desembolsado por cada Accionista en virtud del acuerdo de suscripción correspondiente, menos la Comisión de Gestión aplicable, en su caso, a su Clase de Acciones. A efectos aclaratorios, la Prima de Ecuilización que haya sido o vaya a ser abonada por cada Accionista no se tendrá en cuenta a efectos de dicho cálculo.

- (ii) en segundo lugar, una vez satisfechos los importes referidos en el apartado (i) anterior, se realizarán Distribuciones a los Accionistas a prorrata de su Coeficiente de Inversión el día en que se acuerde cada Distribución, por un importe equivalente a la Tasa Interna de Retorno (la “**TIR**”) anual equivalente del siete coma diez por ciento (7,10%) (compuesto anualmente en cada aniversario de la fecha en la que se realizó el primer desembolso en la Sociedad, y calculada diariamente sobre la base de un año de 365 días) aplicado sobre el importe resultante de deducir, en cada momento, del Importe Contribuido, aquellos importes que se hubieran distribuido previamente a los Accionistas (en adelante, el “**Retorno Preferente**”).
- (iii) en tercer lugar, una vez satisfechos los importes referidos en el apartado (ii) anterior, cada Distribución se repartirá, *pari passu*, como sigue:

(a) a la Sociedad Gestora, un importe equivalente al dieciocho coma setenta y cinco por ciento (18,75%) (el “**Catch-up**”); y

(b) a todos los Accionistas, a prorrata de su participación en la Sociedad, el importe restante (el ochenta y uno coma veinticinco por ciento (81,25%)).

Las cantidades recibidas por la Sociedad Gestora en virtud del apartado anterior (iii) se denominarán “**Comisión de Éxito**” (*carried interest*).

Las Reglas de Prelación deberán aplicarse en cada Distribución (incluidas las que se realicen con ocasión de la liquidación de la Sociedad) teniendo en cuenta, a dichos efectos, los Compromisos de Inversión Totales que se hubieran desembolsado por los Accionistas a la Sociedad hasta dicho momento y la totalidad de las Distribuciones anteriores percibidas por los Accionistas hasta el momento de la correspondiente Distribución.

A los efectos anteriores, se entenderá por “**Distribución(es)**”, cualquier transferencia de fondos realizada por la Sociedad a los Accionistas bajo cualquier concepto aceptado en derecho (a modo ilustrativo, dividendos, devolución de prima, reducciones de capital, devolución de préstamos, concesión de préstamos, etc.), de conformidad con su participación en el capital social.

La Sociedad no estará obligada a efectuar Distribuciones si:

- (a) los importes para distribuir a los Accionistas no fueran significativos según el criterio de la Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración, en cuyo caso tales importes se acumularán para su Distribución cuando la Sociedad Gestora lo estime oportuno;
- (b) siguiendo el criterio razonable de la Sociedad Gestora y del órgano de administración, la realización de la Distribución pertinente pueda ir en detrimento de la solvencia o capacidad financiera de la Sociedad para cumplir sus obligaciones y compromisos; y/o
- (c) para facilitar la administración de la Sociedad, cuando la Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración, prevea que, en un plazo de tiempo relativamente breve, la Sociedad vaya a percibir de sus Inversiones importes adicionales, o para compensar inminentes desembolsos, evitando así que se produzca una Distribución seguida en un periodo breve de tiempo por una suscripción. Dichos importes se acumularán para realizar las Distribuciones en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora con el visto bueno del órgano de administración.

4.4 Distribuciones Temporales

Siempre que dicha calificación se mencione expresamente en la notificación de Distribución enviada por la Sociedad Gestora, a instancias del órgano de administración, a los Accionistas, las cantidades recibidas por los Accionistas como Distribuciones calificadas por la Sociedad como Distribuciones Temporales (tal y como se define más adelante), aumentarán los Compromisos de Inversión no desembolsados de cada Accionista en una cantidad igual al importe de la Distribución pertinente efectivamente realizada por la Sociedad al Accionista, con un límite máximo correspondiente al importe de los Compromisos de Inversión suscritos por el Accionista en virtud de su(s) acuerdo(s) de suscripción y, por lo tanto, mientras la Sociedad esté autorizada a recuperar esas cantidades, los Accionistas están obligados a reembolsarlas (las "**Distribuciones Temporales**", e individualmente la "**Distribución Temporal**").

La Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración, podrá decidir clasificar una Distribución como Distribución Temporal, incluyendo, sin limitación, las siguientes cantidades:

- (a) las Distribuciones efectuadas a los Accionistas antes del final del Periodo de Inversión en la medida en que las aportaciones de capital se utilicen para pagar los gastos de la Sociedad (incluida la Comisión de Gestión) o los gastos de constitución;
- (b) todas las Distribuciones a los Accionistas con respecto a las Inversiones a corto plazo (esto es, inferiores a doce (12) meses) realizadas durante el Periodo de Inversión y cualesquiera aportaciones de capital que se devuelvan sin haber sido utilizadas;
- (c) cualquier aportación de capital que se haya devuelto como resultado de aportaciones de capital realizadas en relación con un cierre posterior;
- (d) hasta el final del Periodo de Inversión, las Distribuciones a los Accionistas del beneficio neto que represente una devolución de capital sobre una Inversión realizada o reembolsada (en su totalidad o en parte) y que reciban los Accionistas; y
- (e) cualquiera otra Distribución que sea calificada como Distribución Temporal por la Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración.

Las Distribuciones Temporales no podrán ser recuperadas por la Sociedad y, por tanto, los Accionistas dejarán de estar obligados a devolver o reembolsar a la Sociedad las cantidades correspondientes a las Distribuciones Temporales, a partir de la primera de las siguientes fechas (a) el tercer (3^{er}) aniversario de la correspondiente Distribución de la Sociedad y el quinto (5^o) aniversario de la correspondiente Distribución de la Sociedad en caso de garantía fiscal o (b) la finalización del procedimiento de liquidación de la Sociedad. Para evitar cualquier duda, una vez finalizados los

periodos mencionados, los Compromisos de Inversión no desembolsados de cada Accionista se reducirán en el importe de la Distribución Temporal pertinente que haya dejado de ser recuperable.

4.5 Transmisión de las Acciones

La Sociedad Gestora, en virtud de lo dispuesto en la Ley 22/2014 y en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo o las normas que las sustituyan, está sujeta a una serie de obligaciones respecto de los Accionistas en relación con la transmisión de las Acciones de la Sociedad. En este sentido, y en cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicha normativa, resulta necesario incorporar determinadas limitaciones a la libre transmisibilidad de las Acciones de la Sociedad, con el fin de dar cumplimiento a dichas obligaciones.

En virtud de lo anterior, toda transmisión de Acciones deberá contar con la autorización previa y expresa de la Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración, para que surta efectos frente a la Sociedad. Dicho consentimiento podrá ser concedido o denegado discrecionalmente. Asimismo, la Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración, podrá imponer los términos que considere apropiados para dar su aprobación expresa de la transmisión.

En particular, las Acciones de Clase A únicamente podrán transmitirse a los Accionistas Promotores y a la Sociedad Gestora.

La Sociedad Gestora podrá, pero no estará obligada a solicitar, tanto al cedente como al cesionario, que (i) realicen declaraciones por escrito, y/o (ii) aporten un dictamen legal sobre las cuestiones legales que considere oportunas.

Además de lo anterior, el adquirente deberá enviar a la Sociedad Gestora, quien lo remitirá a su vez al órgano de administración, un acuerdo de suscripción (y sus anexos) debidamente firmado por el adquirente. Mediante dicho acuerdo de suscripción, el adquirente asume expresamente todos los derechos y obligaciones frente a la Sociedad y la Sociedad Gestora derivados de la adquisición y tenencia de las Acciones y, en particular, el Compromiso de Inversión inherente a las mismas (incluida, a efectos aclaratorios, la obligación de aportar a la Sociedad cualesquiera cantidades correspondientes a Distribuciones Temporales percibidas por el transmitente de las Acciones y cuyo pago sea requerido por el órgano de administración o la Sociedad Gestora, así como la Prestación Accesorio).

El adquirente no se convertirá en Accionista de la Sociedad hasta la fecha en que la Sociedad Gestora (i) haya recibido la documentación acreditativa de la transmisión y (ii) el acuerdo de suscripción y (ii) el presente Folleto y sus Anexos debidamente firmados. Con anterioridad a dicha fecha, ni la

Sociedad Gestora ni el órgano de administración de la Sociedad incurrirán en responsabilidad alguna en relación con las Distribuciones efectuadas de buena fe al transmitente.

Sin perjuicio de lo anterior, las transmisiones estarán sujetas, en todo caso, a las obligaciones de información y comunicación establecidas por la legislación aplicable en cada momento y, en particular, a las relativas a la prevención del blanqueo de capitales y al cumplimiento de las obligaciones tributarias.

El adquirente estará obligado a reembolsar a la Sociedad o a la Sociedad Gestora, según corresponda, todos los gastos en que razonablemente hayan incurrido directa o indirectamente en relación con la transmisión de las Acciones propuestas (incluidos, a efectos aclaratorios, los gastos legales). La Sociedad Gestora, con el visto bueno del órgano de administración, estará facultada a compensar el importe de dichos gastos de transmisión con cualquier Distribución pagadera al adquirente, debiendo entenderse que dicho importe será considerado distribuido.

5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad

5.1 Valor liquidativo de las Acciones

La Sociedad Gestora deberá calcular periódicamente el valor liquidativo de las Acciones, de acuerdo con el artículo 64 de la Ley 22/2014 y la Circular 4/2015 de 28 de octubre de la CNMV relativa a las normas contables, cuentas anuales y estados de información de las entidades de capital riesgo, y cualquier otra norma que modifique o sustituya a las anteriores en cada momento.

La Sociedad Gestora determinará el valor liquidativo de las Acciones de la Sociedad anualmente. Dicho valor resultará de la división del patrimonio de la Sociedad por el número de Acciones en circulación.

5.2 Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad

Los beneficios de la Sociedad se calcularán de conformidad con los principios contables y los criterios de valoración establecidos en la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de tipo cerrado, o cualquier otra norma que pueda sustituir a estas en el futuro.

CAPÍTULO II. ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

6. Política de Inversión de la Sociedad

6.1 Descripción de la estrategia y de la Política de Inversión de la Sociedad

La Sociedad es una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado cuyo fin será la ejecución, gestión y explotación y, en su caso, transmisión instrumental de infraestructuras de viviendas con régimen de protección pública (vivienda social), viviendas asequibles o ambas, explotadas sobre bienes de titularidad pública, en régimen de concesión administrativa o derecho de superficie. El objetivo de la Sociedad es generar valor para sus Accionistas de conformidad con lo dispuesto en el presente Folleto y, en particular, con la Política de Inversión que se describe a continuación. En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las limitaciones señaladas en la Ley 22/2014 y demás disposiciones aplicables.

Durante el periodo de explotación de las viviendas, se llevará siempre una gestión social de las mismas. Las características sociales promovidas incluyen la promoción del acceso a una vivienda digna para familias con ingresos reducidos, jóvenes en transición al mercado laboral y personas en riesgo de exclusión social, fomentando así comunidades inclusivas; y una gestión y acompañamiento social a los inquilinos en colaboración con organizaciones sociales.

En todos los casos, al tratarse siempre de concursos públicos de concesión administrativa y derecho de superficie, el carácter de vivienda con régimen de protección pública de alquiler se mantendrá durante todo el periodo estipulado en los pliegos del concurso.

La Sociedad, a través de sus participadas, llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la licitación, adjudicación, construcción, ejecución, gestión y, en su caso, transmisión instrumental de infraestructuras de viviendas con régimen de protección pública, viviendas asequibles o ambas, explotadas en régimen de concesión administrativa de cualquier índole, derechos de aprovechamiento o derecho de superficie sobre bienes de titularidad pública, tanto de dominio público como patrimoniales, de acuerdo con la Política de Inversión de la Sociedad, como se define más adelante.

La Sociedad Gestora, en todo caso, deberá cumplir en relación con la Sociedad, la normativa vigente en materia de conflictos de interés y establecimiento de barreras de información según lo establecido en el apartado 11.7 siguiente.

La Sociedad, por tanto, a través de sus participadas, actuará como concesionaria o superficiaria y posteriormente participará, a través de las mismas, en la construcción de infraestructuras de viviendas con régimen de protección pública, asequibles o ambas, en suelo de titularidad pública, de

dominio público o patrimonial. Estos suelos públicos no serán adquiridos por la Sociedad, sino que la Sociedad actuará, a través de sus participadas, como adjudicataria de los concursos para el uso y disfrute del suelo y la construcción de las infraestructuras de viviendas sobre estos suelos, con el objetivo de destinarlas al alquiler residencial bajo cualquier régimen de protección pública– en sus distintas modalidades– viviendas asequibles o ambas, durante todo el periodo de tenencia de los inmuebles, que se estima no superior a los cinco años, salvo situaciones excepcionales, desde que se inicie su explotación (alquileres) hasta que se proceda a la desinversión (las “**Inversiones**”).

Además, la Sociedad podrá llegar a acuerdos con terceros adjudicatarios, por cualquier título, para la adquisición de infraestructuras de viviendas cuyas características y condiciones se ajusten a la estrategia de inversión de la Sociedad y, en todo caso, disponga de los derechos de aprovechamiento de los suelos en virtud de concesiones administrativas, de derechos de superficie en los que el titular del dominio siga siendo la Administración.

6.1.1. Estrategia de inversión

Para el cumplimiento del objetivo anteriormente indicado:

- (a) Las Inversiones se estructurarán mediante la creación de cualquier persona jurídica, o la inversión en sociedades o vehículos ya existentes controlados o participados por la Sociedad (las “**Entidades Participadas**”).
- (b) Dado que las Inversiones abarcan tanto la fase de construcción como la de explotación, las Entidades Participadas podrán tener por objeto tanto el desarrollo y construcción de infraestructuras de viviendas y actuar como concesionarias o superficiarias (las “**Entidades Participadas Concesionarias o Superficiarias**”) como la explotación de los inmuebles en alquiler (las “**Entidades Participadas Tenedoras**”).
- (c) Para financiar los proyectos, la Sociedad podrá incorporar a su accionariado a inversores varios, y a profesionales con experiencia en el desarrollo de Viviendas con régimen de protección pública, Viviendas Asequibles o ambas, tanto en la construcción como en la gestión social de los alquileres.
- (d) La idea rectora del proyecto es que la Sociedad licite en solitario en los concursos de adjudicación del suelo, promoción, ejecución y explotación de las edificaciones. Ahora bien, esa circunstancia podrá verse modulada en los siguientes casos en que, bien se exija en los concursos una especial solvencia técnica que no reúna, inicialmente, la Sociedad, bien el montante del proyecto impida afrontarlo por sí sola. Para estas situaciones, se contempla la posibilidad de que la Sociedad concurra con otras entidades; en concreto, en régimen de unión temporal de empresas– cuando se

trate de contrataciones administrativas– o de otras formas de colaboración, incluidas las de agrupación económica de interés– en el caso de derecho de superficie o de concesiones de dominio público.

(e) Para llevar a cabo estos desarrollos, la Sociedad podrá contar con entidades colaboradoras que se encargarán de la supervisión del desarrollo y construcción de las infraestructuras de vivienda llevada a cabo por la Sociedad, o incluso éstas podrían concurrir al concurso junto a la Sociedad en régimen de UTE o colaboración, según anticipado en la letra (d) anterior. En previsión de cualquier potencial conflicto, la Sociedad gestionará su resolución según las políticas de la Sociedad Gestora.

Además, la Sociedad podrá crear o participar, mayoritaria o minoritariamente, en todo tipo de entidades mercantiles u otras formas de colaboración que pudieren constituirse para concurrir y llevar a cabo los proyectos que constituye su objeto.

Las Inversiones tendrán las siguientes características (la “**Política de Inversión de la Sociedad**”):

- (a) Las infraestructuras de vivienda estarán situadas en España, en regiones con núcleos poblacionales considerados motores económicos y de generación de empleo, que presenten con alta demanda y escasa oferta de alquiler residencial, una regulación estable en su trayectoria de aplicación de un régimen público de protección, segura, atractiva para el Accionista, y estarán destinadas a Viviendas con régimen de protección pública, Asequibles o ambas.
- (b) Todas las infraestructuras resultantes se destinarán al alquiler de Vivienda con Régimen de Protección Pública, Asequibles o ambas, sin perjuicio de la posibilidad de aprovechamiento de superficies para locales comerciales, parkings u otros usos dentro de cada promoción.
- (c) La inversión se realizará en las Entidades Participadas que desarrollarán distintas infraestructuras de Vivienda con régimen de protección pública, Asequible o ambas, con las siguientes características:
 - (i) En terrenos urbanos o urbanizables en fase completada o últimas fases de urbanización, aptos para uso residencial y con una superficie edificable suficiente para construir sobre terrenos agrupados en un mismo concurso público de un mínimo de 100 viviendas.
 - (ii) El derecho de aprovechamiento del citado suelo por parte de la Sociedad lo será en virtud de concesiones administrativas, o de derechos de aprovechamiento o de superficie en los que el titular del dominio directo seguirá siendo la Administración, y cuya adjudicación provendrá de concursos públicos u otras formas de adjudicación previstas en la legislación de contratación pública, patrimonial de las Administraciones Públicas o de las Entidades locales.
 - (iii) El derecho de aprovechamiento del suelo lo obtendrá la Sociedad por adjudicación de

los concursos públicos u otras formas de encargo legalmente previstos en exclusiva o junto a otras sociedades cuando hubiera concurrido con otras entidades, según señalado en la letra (d) anterior.

- (iv) Los terrenos podrán disfrutarse con plazos de construcción y explotación no inferiores a los 50 años, con una duración estándar predominante de 75 años.
- (v) Las infraestructuras de vivienda deberán tener las características ESG y de sostenibilidad definidas en el apartado 7 del Folleto y en el Anexo IV al mismo.
- (vi) Las Inversiones tendrán también características de inversión de impacto en tanto tienen la intención de generar un impacto social o medioambiental positivo y cuantificable, a la par que un retorno económico; existe la intencionalidad de contribuir a solucionar un problema social, como es el acceso a la vivienda; y se medirá y gestionará el impacto generado por sus Inversiones. Para más información ver el apartado 7 y el anexo correspondiente del presente Folleto.

Con carácter general, las infraestructuras serán desarrolladas por una **Entidad Participada Concesionaria o Superficiaria**, mientras que la **Entidad Participada Tenedora** procederá a la contratación de servicios consistentes en la comercialización del alquiler, administración y mantenimiento de las viviendas, gestión social del alquiler y servicios de acompañamiento a inquilinos.

Además, la Sociedad podrá llegar a acuerdos con terceros adjudicatarios para la adquisición de infraestructuras de viviendas cuyas características y condiciones se ajusten a la estrategia de inversión de la Sociedad y, en todo caso, disponga de los derechos de aprovechamiento de los suelos en virtud de concesiones administrativas o de derechos de superficie en los que el titular del dominio siga siendo la Administración.

Dichas adquisiciones de infraestructuras de viviendas se podrán llevar a cabo a partir de la adjudicación del concurso por el tercero y podrán ser adquiridas tanto por una Entidad Participada Concesionaria o Superficiaria, como por una Entidad Participada Tenedora.

La construcción se financiará con fondos propios de la Sociedad y con financiación ajena, a través de un préstamo con garantía hipotecaria, *project finance*, y estructuras similares. . Mediante el recurso al apalancamiento se conseguirá un volumen de inversión que estará entre 1 y 4 veces el importe de los Compromisos de Inversión. El nivel de apalancamiento por inversión estará entre el 50%-80% del coste de la inversión.

Las futuras transmisiones se podrán llevar a cabo por la Entidad concesionaria o superficiaria , desde el momento de la adjudicación del concurso y a partir de la adquisición de la infraestructura de viviendas por la Entidad concesionaria, la superficiaria o la Tenedora.

6.1.2. Endeudamiento de la Sociedad

La Sociedad podrá recibir efectivo en concepto de préstamo, crédito o contraer deuda (incluyendo la emisión de garantías) con sujeción a los límites y requisitos legales establecidos en cada momento.

6.1.3. Financiación de Entidades Participadas

La Sociedad podrá conceder préstamos o invertir en instrumentos de deuda en las Entidades Participadas.

6.1.4. Liquidez

La Sociedad podrá mantener el nivel de tesorería que considere oportuno para facilitar la gestión de la Sociedad.

6.2 Mecanismos para la modificación del Folleto

El presente Folleto podrá ser modificado por la Sociedad Gestora, sin que se requiera la aprobación de los Accionistas, con el fin de corregir cualquier error tipográfico u omisión, siempre que con tales actuaciones no se perjudique el interés de cualquiera de los Accionistas.

Adicionalmente, este Folleto podrá ser modificado por la Sociedad Gestora, sin que se requiera la aprobación de los Accionistas cuando la modificación:

- (a) sea necesaria o deseable para aclarar ambigüedades, para corregir o completar cualquier apartado del Folleto que esté incompleto o entre en contradicción con otras (siempre que estas modificaciones no perjudiquen los derechos u obligaciones de los Accionistas);
- (b) sea necesaria para cumplir cualquier disposición legal de aplicación obligatoria (incluidos los requisitos fiscales u otros requisitos legales o estatutarios que afecten a la Sociedad o a la Sociedad Gestora) o cualquier solicitud expresa de la CNMV, siempre que dichas modificaciones no perjudiquen los derechos u obligaciones de los Accionistas;
- (c) sea necesaria para sustituir a los proveedores de servicios de la Sociedad;
- (d) sea necesaria o deseable para abordar las consecuencias de los eventos previstos en el Folleto, incluyendo modificaciones en su caso (siempre que estas modificaciones no perjudiquen los derechos u obligaciones de los Accionistas); o
- (e) sea necesaria para introducir modificaciones acordadas con potenciales inversores con posterioridad a la Fecha del Primer Cierre, siempre y cuando dichas modificaciones (i) no

perjudiquen de forma material los derechos u obligaciones de los Promotores ; (ii) sean solicitadas por Accionistas que hayan firmado un Compromiso de Inversión con la Sociedad; y (iii) no fueran rechazadas por Accionistas que representen al menos el veinte por ciento (20%) de los Compromisos de Inversión Totales efectivamente suscritos antes de que se contemple llevar a cabo las modificaciones en el plazo de quince (15) días naturales desde la notificación de las modificaciones remitida por la Sociedad Gestora.

Cualquier otra modificación material del presente Folleto, requerirá la aprobación de la Sociedad Gestora, la aprobación por escrito de los Accionistas que representen el cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos de Inversión, y también el acuerdo establecido en el artículo 21 de los Estatutos Sociales.

En cualquier caso, ninguna modificación del presente Folleto podrá realizarse sin el consentimiento expreso de los Accionistas perjudicados, de haberlos, en caso de que dicho cambio: (i) incremente la responsabilidad u obligaciones de estos, o disminuya sus derechos; (ii) suponga la modificación de las Reglas de Prelación para las Distribuciones; o (iii) imponga a los Accionistas cualquier obligación de adelantar su Compromiso de Inversión a la Sociedad, o realizar aportaciones más allá de la cantidad que le puede ser exigida por la Sociedad, si lo hubiera, o de devolver las Distribuciones que excedan lo establecido en este Folleto.

Las modificaciones del Folleto deberán ser comunicadas por la Sociedad Gestora a los Accionistas en el plazo mínimo de quince (15) Días Hábiles antes de que se produzca la modificación.

La modificación del Folleto no dará derecho a los Accionistas a reembolsar su Compromiso de Inversión, ni les otorgará derecho alguno de separación, incluso cuando haya habido oposición a ella por parte de cualquiera de los Accionistas.

Para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad será necesaria la modificación de los Estatutos Sociales.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la Ley 22/2014, toda modificación de los Estatutos Sociales deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora, a instancias del órgano de administración de la Sociedad, a la CNMV, y a los Accionistas una vez se hubiera procedido a su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

6.3 Reinversión

La Sociedad Gestora podrá, en cualquier momento:

- (a) retener las Distribuciones o pagos recibidos de las Inversiones o de cualquier otra fuente y abstenerse de realizar Distribuciones; y/o
- (b) recuperar las Distribuciones a los Accionistas calificadas como Distribuciones Temporales (tal y como se define anteriormente).

Las cantidades retenidas y/o recuperadas podrán ser utilizadas para cualquier fin permitido por los Estatutos Sociales y el presente Folleto. En concreto, se podrá emplear en la reinversión en Inversiones adicionales, el pago de gastos o la constitución de reservas. No obstante lo anterior, la Inversión total en todas las Inversiones realizadas por la Sociedad, directa o indirectamente, incluidos los ingresos reinvertidos, no superará el ciento cinco por ciento (105%) de los Compromisos de Inversión Totales de la Sociedad.

7. Inversión responsable y ESG (*Environmental, Social, Governance*)

7.1 Introducción

La Sociedad promoverá características medioambientales y sociales conforme al artículo 8 del Reglamento SFDR. Asimismo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento SFDR, la Sociedad Gestora se encuentra obligada a divulgar determinada información relativa a la sostenibilidad que se encuentra recogida en el Anexo IV a este Folleto y en la página web de la Sociedad Gestora, en el siguiente enlace: <http://www.alaluzcapital.com/sostenibilidad/>

De esta forma, la Sociedad promueve características sociales y medioambientales dependiendo del sector, la ubicación, etc. de cada Entidad Participada, teniendo como objetivo invertir en línea con los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), y especialmente con el ODS1: *Fin de la pobreza*, y ODS11: *Ciudades y Comunidades Sostenibles*:

- (i) Las características sociales promovidas incluyen la promoción del acceso a una vivienda digna a través de la construcción y gestión de infraestructuras sociales de Viviendas con régimen de protección pública, Viviendas Asequibles o ambas, para familias con ingresos reducidos, jóvenes en transición al mercado laboral y personas en riesgo de exclusión social, fomentando así comunidades inclusivas; y una gestión y acompañamiento social a los inquilinos en colaboración con organizaciones sociales.
- (ii) Las características medioambientales promovidas incluyen la medición de la huella de carbono en las fases de construcción y explotación, con el compromiso de promover edificios energéticamente eficientes según estándares europeos como en el programa Invest EU; el desarrollo de viviendas con bajo impacto ambiental y la máxima calificación energética “A”; el

compromiso con la reutilización y el reciclaje de materiales para promover una economía circular.

Por todo ello, la Sociedad incorporará consideraciones ESG en sus procesos de toma de decisiones de Inversión y en sus políticas. La sostenibilidad será una consideración clave en cada etapa del ciclo de vida de las Inversiones y las cuestiones ESG se considerarán en detalle durante todo el proceso de licitación, construcción y gestión, desde la diligencia debida hasta la decisión final de inversión. Después de la adjudicación, la Sociedad supervisará de manera continuada un conjunto de indicadores relacionados con los indicadores ESG y revisará las cuestiones de sostenibilidad de sus activos. Los factores ESG y la aplicación de las mejores prácticas son parte integral del proceso de inversión, y permiten a la Sociedad mitigar el riesgo con una cartera de activos bien gestionada y financieramente atractiva.

La Sociedad seguirá la Política de Inversión descrita anteriormente en todas sus Inversiones.

7.2 Integración de los riesgos de sostenibilidad

La Sociedad Gestora incorpora los riesgos de sostenibilidad en su proceso de inversión, desde la selección inicial hasta la diligencia debida, pasando por la inversión y la tenencia, el seguimiento y la comunicación.

7.3 Impacto probable de los riesgos de sostenibilidad en los retornos

En cuanto al impacto probable de los riesgos de sostenibilidad en los retornos, la Sociedad Gestora reconoce que el riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, de su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad podrían ocasionar, en algunos casos, una disminución del precio de las infraestructuras y, por tanto, afectar negativamente al valor de la Sociedad.

7.4 Impactos adversos de la sostenibilidad

La Sociedad Gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad ya que no dispone actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas.

8. Inversión de impacto

La Sociedad tiene por objeto la ejecución, gestión y, en su caso, transmisión instrumental de infraestructuras de Viviendas con régimen de protección pública (vivienda social), Viviendas Asequibles o ambas, explotadas en régimen de concesión administrativa o derecho de superficie sobre

bienes de titularidad pública; y todo ello con la intención de generar un retorno económico a la par que un impacto social y medioambiental positivo y cuantificable.

Se trata de un vehículo de inversión de impacto, de acuerdo con las Directrices de ESMA del 14 de mayo 2024 (Directrices sobre los nombres de los fondos que utilizan términos ESG o relacionados con la sostenibilidad), y con la definición de inversión de impacto del BOE, 23 Julio 2024, ya que un porcentaje significativo de las inversiones tienen la intención de generar un impacto social o medioambiental positivo y cuantificable, a la par de un retorno económico.

La Sociedad tiene la intención de contribuir a solucionar un problema social con inversiones que contribuyan de forma relevante a atender retos sociales de otro modo desatendidos, como es el caso del acceso a la Vivienda Asequible para grupos desfavorecidos. La Sociedad medirá y gestionará el impacto generado por sus inversiones, se involucrará en maximizar el impacto de las inversiones, y proporcionará capital flexible para el desarrollo y gestión de las viviendas.

La Sociedad ha desarrollado una teoría de cambio, e identificado una serie de indicadores para monitorizar el impacto de los proyectos. También colaborará con organizaciones sociales en la gestión social del alquiler y acompañamiento a los inquilinos.

El Anexo IV al presente Folleto ofrece más información sobre los indicadores de sostenibilidad, y otros aspectos vinculados a la gestión y medición del impacto.

CAPÍTULO III. COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD

9. Remuneración de la Sociedad Gestora

9.1. Comisión de Suscripción

La Sociedad Gestora podrá a su discreción, cobrar a los Inversores que inviertan en la Sociedad a través de la Sociedad Gestora o de terceros, una comisión de suscripción de hasta el dos por ciento (2%) sobre el importe de su respectivo Compromiso. Dicha comisión de suscripción se satisfará de forma adicional y separada a cualesquiera otras cantidades que el Inversor deba desembolsar a la Sociedad conforme al presente Folleto.

9.2. Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá por parte de los Accionistas una Comisión de Gestión anual fija del uno coma cincuenta por ciento (1,50%), con cargo al activo de la misma (la “**Comisión de Gestión**”).

Dicha Comisión de Gestión se calculará de la siguiente manera:

- (a) durante el Periodo de Inversión, la Comisión de Gestión se calculará sobre el importe de los Compromisos de Inversión que hubiese suscrito cada Accionista, con independencia de que dichos Compromisos de Inversión se hayan invertido o no por parte de la Sociedad; y
- (b) finalizado el Periodo de Inversión, la Comisión de Gestión se calculará sobre los Compromisos de Inversión desembolsados, entendiendo por tales el capital efectivamente invertido por la Sociedad para la adquisición de las Inversiones, incluyendo cualquier coste o gasto relacionado con dicha adquisición que hubiera sido soportado por la Sociedad; menos (i) el coste de adquisición de las Inversiones ya desinvertidas en su totalidad o la parte de dicho coste correspondiente a una desinversión parcial y menos (ii) el coste de adquisición de Entidades Participadas que hubieran sido liquidadas y menos (iii) el coste de depreciación irreversible (*write-off*), total o parcial, de una Inversión (el “**Capital Invertido**”).

La Comisión de Gestión se devengará diariamente y se calculará trimestralmente, abonándose por trimestres anticipados y realizándose los ajustes que fueran necesarios una vez finalizado el período correspondiente. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, el 1 de abril, el 1 de julio y el 1 de octubre de cada año, excepto el primer trimestre, que comenzará en la Fecha de registro en la CNMV y finalizará el 31 de marzo, el 30 de junio, el 30 de septiembre o el 31 diciembre inmediatamente siguiente, así como el último trimestre, que finalizará en la fecha de liquidación de la Sociedad (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión abonada).

De conformidad con la actual Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Comisión de Gestión que percibe la Sociedad Gestora está exenta del IVA (a efectos aclaratorios, si dicha exención fuese eliminada, la Comisión de Gestión se incrementará con el IVA correspondiente).

9.3. Comisión de Éxito

La Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Éxito tal y como se establece en el apartado 4.3 del presente Folleto.

Se entenderá por fecha de devengo de la Comisión de Éxito la primera de las siguientes fechas:

- (i) La de la liquidación de la Sociedad;
- (ii) Aquella en que se haya producido la desinversión en todas las Entidades Participadas.

El devengo y percepción del 50% de la Comisión de éxito se regulará según lo estipulado en el apartado 4.3, punto (iii) anterior. El 50% restante estará condicionado a que de la totalidad de las viviendas adjudicadas en Inversiones realizadas por la Sociedad durante el Periodo de Inversión, al menos un setenta (70%) de éstas fuera en Viviendas con algún Régimen de Protección Pública.

En el caso de que, en la fecha de devengo de la Comisión de Éxito no se hubiera producido la desinversión en alguna Entidad Participada, se entenderá por cantidad obtenida por la Inversión aquella en la que se valore la participación de la Sociedad en la Entidad Participada en ese momento, aplicando el porcentaje de participación de la Sociedad en el capital social de tal Entidad Participada al valor de mercado de dicha Entidad Participada. Se estimará por valor de mercado, de existir discrepancia en cuanto al mismo, el que determine un experto independiente que designen de común acuerdo el Comité de Supervisión de la Sociedad y la Sociedad Gestora. De no haber acuerdo en la designación del experto independiente, el Comité de Supervisión de la Sociedad, por mayoría de sus miembros, designará un experto y la Sociedad Gestora otro; si la valoración de uno y otro experto difiere en menos de un veinte por ciento (20%) (con respecto a la menor), se estará a la media entre ambas; en el supuesto de que la diferencia sea mayor, los expertos designarán de común acuerdo a un tercer experto que deberá limitarse a determinar cuál de los dos valores debe prevalecer (uno u otro). Cada parte entregará los gastos correspondientes al experto que haya designado; los correspondientes a los designados de común acuerdo entre las partes o entre los otros expertos, serán por mitad.

De conformidad con la actual Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Comisión de Gestión que percibe la Sociedad Gestora está exenta del IVA (a efectos aclaratorios, si dicha exención fuese eliminada, la Comisión de Gestión se incrementará con el IVA correspondiente).

9.4. Otras remuneraciones

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora también podrá percibir, directa o indirectamente, cualesquiera cuantías, ingresos o comisiones en relación con la ejecución o tenencia de Inversiones por la Sociedad, desinversiones, incluyendo a efectos aclaratorios (pero sin limitación) cualquier remuneración, comisión o consideración de cualquier tipo, recibida como consecuencia de asistencia a consejos, servicios de asesoría o consultoría, y comisiones derivadas de transacciones cerradas o fallidas, o de la sindicación de inversiones.

En su caso, estas cuantías percibidas por la Sociedad Gestora se compensarán contra la Comisión de Gestión.

10. Distribución de Gastos

10.1. Gastos de establecimiento

La Sociedad y cualesquiera vehículos constituidos que formen parte de la estructura de inversión serán responsables de todos los gastos (con el IVA aplicable, en su caso) debidamente documentados en que incurran la Sociedad Gestora, la Sociedad y cualesquiera otros vehículos que formen parte de

la estructura de inversión, en relación con la constitución, estructuración, organización, financiación y operación de los mismos, incluyendo los gastos legales, contables, fiscales, de consultoría, regulatorios, administrativos, de impresión, de envío, de viaje y de alojamiento incurridos por o relacionados con dichas actividades.

10.2. Gastos Operativos

De conformidad con lo previsto en el presente Folleto serán por cuenta de la Sociedad, que, en su caso, deberá reembolsar a la Sociedad Gestora, los siguientes costes, honorarios y gastos incurridos en relación con la organización y administración de la misma, que se detallan a título enunciativo, pero no limitativo (los “**Gastos Operativos**”):

- (a) los gastos de auditoría;
- (b) los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales, incluida en el ámbito de actuación de la Sociedad Gestora;
- (c) los gastos notariales y registrales;
- (d) las comisiones y gastos de la CNMV directamente relacionados con la Sociedad;
- (e) los informes de valoración y/o tasación de terceros, así como cualesquiera otros informes, honorarios y/o gastos que puedan considerarse necesarios y/o convenientes durante el periodo de titularidad de la Inversión, su mantenimiento y protección, valoraciones y contabilidad y otros gastos de administración (incluyendo, entre otros, gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales);
- (f) los honorarios, costes y gastos de terceros, abogados, auditores, consultores y/o asesores externos en relación con la identificación, valoración, negociación, adquisición, mantenimiento, seguimiento, protección y liquidación de las Inversiones;
- (g) los gastos de marketing de la Sociedad;
- (h) los gastos del personal contratado para prestar servicios a la Sociedad;
- (i) los gastos por asesoría legal a la Sociedad;
- (j) los gastos de organización del órgano de administración y la junta general de Accionistas de la Sociedad;

- (k) los gastos de actividad informativa y divulgación de las operaciones realizadas, incluyendo los gastos de preparación y distribución de informes y notificaciones;
- (l) las comisiones y gastos bancarios, así como comisiones o intereses con préstamos concedidos a la Sociedad;
- (m) los gastos extraordinarios relacionados con la actividad, tales como los de litigios;
- (n) todos los impuestos, honorarios, costes y gastos relacionados con la tenencia de activos;
- (o) la remuneración de los administradores;
- (p) los gastos de seguro correspondientes a los activos, responsabilidad de administradores (D&O) y ciberseguridad;
- (q) todos los demás gastos razonables incurridos en nombre y representación de la Sociedad y/o las Inversiones pertinentes, según sea el caso;
- (r) las tasas y otros costes asociados a cualquier cumplimiento de la normativa de la Sociedad y/o las Inversiones pertinentes, incluyendo los reportes correspondientes a la CNMV, según sea el caso;
- (s) los gastos de cumplimiento relacionados con los vendedores, compradores y Accionistas, incluyendo, pero no limitado, a obtener sus informes de clientes (sobre los vendedores, compradores e inversores), si es necesario, FATCA, CRS (*Common Reporting Standard*), la Directiva 2011/16/UE de la cooperación administrativa y análogas;
- (t) los gastos razonables incurridos en relación con cualquier adquisición de Inversión o en la prestación de los servicios;
- (u) cualquier otro gasto necesario para ejecutar la actividad de la Sociedad y/o las Inversiones pertinentes, según sea el caso; y
- (v) en términos generales, todos aquellos costes y gastos incurridos por la Sociedad con el propósito de llevar a cabo una Inversión específica o en relación con el activo subyacente.

10.3. Otros gastos

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 la Sociedad Gestora que, de acuerdo con lo previsto en el Folleto correspondan a la misma.

Todos los gastos en los que haya incurrido la Sociedad por la falta de presentación a la Sociedad Gestora de la información necesaria en el marco de FATCA, CRS, DAC 6, y ATAD II por parte de un Accionista, incluidos los gastos derivados del asesoramiento legal en esta cuestión, deberán ser asumidos por el Accionista de referencia.

CAPÍTULO IV. SOCIEDAD GESTORA, ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE SUPERVISIÓN.

11. Régimen de la Sociedad Gestora

11.1. Funciones

La Sociedad Gestora desarrollará las siguientes funciones:

- (a) identificación, análisis y evaluación de oportunidades de inversión de conformidad con la estrategia y Política de Inversión de la Sociedad;
- (b) toma de decisiones de inversión o, en su caso, desinversión de conformidad con la estrategia y Política de Inversión de la Sociedad. El órgano de administración de la Sociedad será informado de las referidas decisiones al tiempo de realizarse, con la finalidad de tomar razón de las mismas y verificar que se llevan a cabo de acuerdo con la Política de Inversión y en línea con el marco general de inversión;
- (c) propuesta al órgano de administración de los representantes de la Sociedad en los órganos de administración de las Entidades Participadas;
- (d) control y gestión de riesgos;
- (e) valoración y determinación del valor liquidativo y control del cumplimiento de la normativa aplicable; y
- (f) comercialización de la Sociedad, que podrá desarrollarse a través de la Sociedad Gestora o sus agentes o a través de cualquier otro intermediario habilitado (incluyendo sociedades del grupo de la Sociedad Gestora) con el que la Sociedad Gestora alcance un acuerdo a esos efectos.

La Sociedad Gestora podrá desarrollar estas funciones por sí misma o a través de acuerdos de delegación de funciones en terceras entidades de conformidad con lo previsto en el artículo 65 de la

Ley 22/2014.

La Sociedad Gestora deberá prestar sus servicios siempre en el mejor interés de la Sociedad y sus Accionistas y de conformidad con lo previsto en el Folleto de la Sociedad, sus Estatutos Sociales, el Contrato de Gestión y la legislación aplicable.

En todo caso, el órgano de administración de la Sociedad será competente para el ejercicio de los derechos de la Sociedad en su calidad de socio o accionista de las Entidades Participadas por la Sociedad. En particular, el órgano de administración de la Sociedad será el representante de la Sociedad en el ejercicio de los derechos de voto de esta en las Entidades Participadas, el ejercicio de derecho de suscripción preferente, etc., así como, en su caso, el encargado de la ejecución de las decisiones de inversión y desinversión.

11.2. Sustitución de la Sociedad Gestora

De conformidad con la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora podrá solicitar voluntariamente su sustitución cuando lo estime procedente, mediante solicitud formulada juntamente con la nueva sociedad gestora sustituta ante la CNMV, en la que la nueva sociedad gestora se manifieste dispuesta a aceptar tales funciones.

En estos supuestos, así como en aquellos supuestos de sustitución por declaración de concurso de acreedores de la Sociedad Gestora, ésta no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión ni Comisión de Éxito más allá de la fecha de su cese y sustitución voluntaria, ni compensación alguna derivada de éste. Si el cese se produjera a petición de la Sociedad Gestora:

- (a) una vez finalizado el Período de Inversión, la Sociedad Gestora mantendrá el derecho a percibir la Comisión de Éxito;
- (b) con anterioridad a la finalización del Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora tendrá derecho a poder seguir percibiendo una parte de la Comisión de Éxito que se determinará en proporción al tiempo transcurrido desde el inicio del Periodo de Inversión hasta la fecha del cese efectivo.

11.3. Cese con Causa

La Sociedad Gestora podrá ser cesada si los Accionistas, mediante acuerdo adoptado por las mayorías establecidas en el artículo 21 de los Estatutos Sociales, acuerdan su cese en el supuesto en que una decisión de un tribunal competente haya determinado en sentencia firme no recurrible:

- (a) fraude, negligencia grave, incumplimiento material, o reiterado, mala fe o dolo por la Sociedad Gestora en el cumplimiento de sus obligaciones en relación con la Sociedad;

- (b) incumplimiento material de las obligaciones de la Sociedad Gestora previstas en el Folleto, que no hayan sido subsanadas dentro de los treinta (30) días siguientes a su comisión;
- (c) la revocación de la autorización de la Sociedad Gestora por la CNMV;
- (d) una sanción muy grave a la Sociedad Gestora por parte de la CNMV en aplicación del artículo 93 de la Ley 22/2014 o una sanción grave a la Sociedad Gestora por parte de la CNMV en aplicación del artículo 94 de la Ley 22/2014;
- (e) condena penal de la Sociedad Gestora en relación con sus obligaciones frente a la Sociedad;
- (f) quiebra o insolvencia de la Sociedad Gestora; o
- (g) incumplimiento material de la normativa del mercado de valores (en particular de lo previsto en el artículo 53 de la Ley 22/2014) o del Contrato de Gestión que haya causado un efecto perjudicial material en la Sociedad o los Accionistas de la misma;

(el “**Cese con Causa**”). A estos efectos, cualquier supuesto previsto en los puntos anteriores se considerará como “**Causa**”.

La Sociedad Gestora deberá comunicar a la Sociedad dentro de los cinco (5) días naturales siguientes desde el momento en que tenga conocimiento, cualquier hecho que pueda dar lugar a un supuesto de Causa.

En caso de producirse un Cese con Causa, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión ni Comisión de Éxito más allá de la fecha de su cese, ni compensación alguna derivada de su cese anticipado.

Los efectos de la sustitución se producirán desde el momento en que se haya inscrito en la CNMV el nombramiento de la sociedad gestora sustituta.

Una vez ocurrido el Cese con Causa, el órgano de administración estará facultado para proponer, con voz, pero sin voto, a la junta general de Accionistas el nombramiento de una nueva sociedad gestora que será aprobada de acuerdo con las mayorías establecidas en el artículo 21 de los Estatutos Sociales. En caso de que no se hubiese nombrado una nueva sociedad gestora en un plazo de sesenta (60) días desde el cese de la Sociedad Gestora, se acordará la disolución y liquidación de la Sociedad.

11.4. Cese sin Causa

La Sociedad Gestora podrá ser cesada, una vez hayan transcurrido veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de registro de la Sociedad en la CNMV, si los Accionistas, mediante acuerdo adoptado

por aquellos Accionistas que representen, al menos, el sesenta por ciento (60%) de los Compromisos de Inversión, acuerdan su cese por cualquier motivo debidamente justificado distinto de un supuesto de Cese con Causa ("**Cese sin Causa**"). En este caso, los Accionistas deberán proponer una sociedad gestora sustituta que deberá ser aceptada por la Sociedad.

En todo caso, ante un acuerdo de Cese sin Causa según lo que antecede, la junta general de Accionistas deberá comunicar el cese a la Sociedad Gestora con un preaviso mínimo de tres (3) meses antes de que la nueva sociedad gestora sustituya a la Sociedad Gestora, con objeto de llevar a cabo una transición ordenada.

En caso de Cese sin Causa, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir las siguientes cantidades:

- (a) en caso de que el Cese sin Causa se produzca en los dos (2) primeros años desde la fecha de registro de la Sociedad en la CNMV, el importe restante para cubrir las dos (2) anualidades, a contar desde la fecha de registro de la Sociedad en la CNMV, de la Comisión de Gestión teniendo como referencia los importes percibidos por la Sociedad Gestora, de acuerdo con el Contrato de Gestión, durante los meses anteriores en concepto de Comisión de Gestión, y
- (b) en caso de que el Cese sin Causa se produzca transcurridos los dos (2) primeros años desde la fecha de registro de la Sociedad en la CNMV, el importe correspondiente a la Comisión de Gestión que, de acuerdo con el Contrato de Gestión suscrito con la Sociedad, le correspondería percibir hasta el momento en que se haya formalizado e inscrito en la CNMV su sustitución.

Dichas cantidades tan solo serán abonadas por la Sociedad una vez que: (i) la Sociedad Gestora haya entregado a la sociedad gestora sustituta los correspondientes libros y registros de gestión, contabilidad y sociales de la Sociedad; y (ii) haya sido formalizada e inscrita en la CNMV su sustitución y se haya producido el nombramiento de la nueva sociedad gestora de la Sociedad.

Los efectos de la sustitución se producirán desde el momento en que se haya inscrito en la CNMV el nombramiento de la sociedad gestora sustituta.

Una vez ocurrido el Cese sin Causa, el órgano de administración estará facultado para proponer, con voz, pero sin voto, a la junta general de Accionistas el nombramiento de una nueva sociedad gestora que será aprobada de acuerdo con las mayorías establecidas en el artículo 21 de los Estatutos Sociales. En caso de que no se hubiese nombrado una nueva sociedad gestora en un plazo de sesenta (60) días desde el cese de la Sociedad Gestora, se acordará la disolución y liquidación de la Sociedad.

11.5. Suspensión del Periodo de Inversión a causa de la salida de la Sociedad Gestora

El Periodo de Inversión quedará automática e inmediatamente suspendido desde la fecha en que se

hubiese adoptado el correspondiente acuerdo por parte de la junta general de Accionistas aprobando el Cese con Causa.

En cualquier caso, se suspenderá automáticamente y de manera inmediata la realización de todas las nuevas Inversiones y desinversiones, excepto aquellas a las que, antes de la fecha en que se acuerde el cese de la Sociedad Gestora, la Sociedad se hubiese comprometido frente a terceros por escrito mediante la asunción de obligaciones legalmente vinculantes.

A partir de la fecha en que se acuerde el cese, la Sociedad Gestora sólo podrá solicitar los desembolsos de aquellos Compromisos de Inversión que sean necesarios para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones, siempre que hayan sido previamente asumidas por la misma en virtud de acuerdos legalmente vinculantes, y/o para el pago de los gastos de gestión y administración de la Sociedad.

11.6. No exclusividad de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora no estará obligada a prestar sus servicios a la Sociedad en régimen de exclusividad. En consecuencia, la Sociedad Gestora estará autorizada para que, directa o indirectamente, pueda promover, participar o gestionar cualquier otra entidad del sector del capital riesgo, nacional o extranjera, incluso si la Política de Inversión y el ámbito geográfico de dicha entidad son similares a la de la Sociedad.

11.7. Gestión de conflictos de interés

La Sociedad Gestora, en todo caso, deberá cumplir en relación con la Sociedad, la normativa vigente en materia de conflictos de interés y establecimiento de barreras de información (murallas chinas) en entidades que actúan en los mercados de valores.

La Sociedad Gestora no prevé conflictos de interés con otras entidades de capital riesgo que pueda promover, participar o gestionar. Sin embargo, en caso de que se presente una situación de la que pudiera derivarse un posible conflicto de interés que no pueda ser gestionado adecuadamente conforme a los procedimientos internos de la Sociedad Gestora, y con carácter previo a cualquier actuación, se pondrá en conocimiento del órgano de administración para que adopte la decisión que estime conveniente.

11.8. Responsabilidad

La Sociedad Gestora, los Accionistas, los miembros del Comité de Supervisión, los miembros del Comité de Inversiones de la Sociedad Gestora, sus miembros, socios, oficiales, empleados, contratistas y agentes y cualesquiera personas designadas por la Sociedad Gestora las “**Personas**

Indemnizables”) estarán exentos de cualesquiera pérdidas, reclamos, daños, obligaciones, gastos y multas sufridas o incurridas en relación con la Sociedad o sus actividades o que de alguna otra forma resultaran como consecuencia de las operaciones, negocios o actividades de la Sociedad, salvo (i) aquellos derivados de fraude, negligencia grave o dolo en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad, o incumplimiento material de la legislación aplicable o lo previsto en los Estatutos Sociales, el Folleto de la Sociedad, el Contrato de Gestión y la Ley 22/2014; y (ii) en relación con los miembros del Comité de Supervisión, en el supuesto en que estos hayan actuado con mala fe.

Asimismo, la Sociedad deberá indemnizar a las Personas Indemnizables por cualesquiera pérdidas, reclamos, daños, obligaciones, gastos y multas sufridas o incurridas en relación con la Sociedad o sus actividades o que de alguna otra forma resultaran como consecuencia de las operaciones, negocios o actividades de la Sociedad o en relación con los servicios prestados en virtud del Contrato de Gestión, el Folleto u otros acuerdos relacionados con la Sociedad, o en relación al servicio prestado como liquidador de la Sociedad, salvo (i) aquellos derivados de fraude, negligencia grave o dolo en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad, o incumplimiento material de la legislación aplicable o lo previsto en los Estatutos Sociales, el Folleto de la Sociedad, el Contrato de Gestión y la Ley 22/2014; y (ii) en relación con los miembros del Comité de Supervisión, en el supuesto en que estos hayan actuado con mala fe.

La Sociedad Gestora realizará esfuerzos razonables para asegurar las coberturas que resulten aplicables a los administradores y directivos con relación a la Sociedad.

Con anterioridad al requerimiento a la Sociedad de cualquier cantidad para la satisfacción de una indemnización con arreglo al presente apartado 11.8, las Personas Indemnizables y/o la propia Sociedad Gestora deberán hacer todo lo posible para recuperar dichas cantidades, a través de cualquier otro esquema de indemnización o póliza de seguro por el que se encuentre cubierto.

Sin perjuicio de lo anterior, la exoneración de la responsabilidad a que se hace referencia no implica en ningún caso exención por parte de la Sociedad Gestora de la responsabilidad que por ley asume como tal, en virtud de los artículos 41 y 91 de la Ley 22/2014.

12. Órgano de Administración

El órgano de administración de la Sociedad tendrá a su cargo la gestión y representación de la Sociedad en los términos establecidos por la ley y sus Estatutos Sociales. El nombramiento de la Sociedad Gestora no exime al órgano de administración de la Sociedad de ninguna de las obligaciones y responsabilidades impuestas por la legislación aplicable.

Entre otras, el órgano de administración tendrá como funciones:

- (a) defender, con carácter general, los intereses de los Accionistas de la Sociedad y, a tal efecto, controlar y vigilar el desempeño por la Sociedad Gestora de sus tareas como sociedad gestora conforme a la Ley 22/2014.
- (b) la verificación de que las Inversiones y desinversiones se realicen de acuerdo con la Política de Inversión de la Sociedad y en consonancia con el marco general de inversiones;
- (c) dar su opinión a la Sociedad Gestora sobre las Inversiones y desinversiones realizadas y sobre las previstas, sin que dicha opinión sea vinculante;
- (d) en relación con el ejercicio de los derechos de voto en las Entidades Participadas, será competente para ejercer los derechos, incluidos los de voto, en las correspondientes juntas de accionistas de las Entidades Participadas, siempre que: (i) la Sociedad Gestora haya determinado que los derechos a ejercitar no se refieren a materias que sean competencia de la Sociedad Gestora; y (ii) el órgano de administración de la Sociedad tenga en cuenta la propuesta formulada por la Sociedad Gestora, de carácter no vinculante, en relación con el ejercicio de dichos derechos y cualesquiera pactos parasociales celebrados por la Sociedad en relación con cualquier Entidad Participada que puedan afectar al ejercicio de dichos derechos por parte de la Sociedad;
- (e) será el representante de la Sociedad en el ejercicio de derechos de suscripción preferente;
- (f) aprobar el inicio de las operaciones incluyendo o no la venta de la actividad o participaciones a un vehículo de inversión sucesor (esto es, un vehículo de inversión gestionado por la Sociedad Gestora que cuente con una Política de Inversión y/o Explotación similares a la establecida en el apartado 6 del Folleto);
- (g) aprobar tanto la compra como la venta de Inversiones a la Sociedad Gestora, así como realizar una Inversión en cualquier activo en el que la Sociedad Gestora controle o en el que tenga un interés económico;
- (h) aprobar Inversiones fuera del Período de Inversión de la Sociedad;
- (i) aprobar la extensión de la Duración de la Sociedad;
- (j) en caso de que así haya sido debidamente apoderado por el consejo de administración de la Sociedad Gestora, será el encargado de la ejecución de las decisiones de inversión y desinversión; y
- (k) constituir el Comité de Supervisión, estableciendo sus reglas de funcionamiento y supervisando su operativa.

Los miembros del órgano de administración serán nombrados y/o destituidos por la junta general de Accionistas. El Comité de Supervisión tiene derecho a hacer una propuesta sobre los nombramientos y sustituciones de los miembros del órgano de administración que serán nombrados y/o destituidos por la junta general de Accionistas.

13. Comité de Supervisión

13.1. Formación y composición

La Sociedad constituirá un comité compuesto por los Accionistas que mayores Compromisos de Inversión hayan suscrito, y que así lo deseen, con las funciones previstas en el presente Folleto y en los Estatutos Sociales (el "**Comité de Supervisión**").

Asimismo, podrá asistir a las reuniones del Comité de Supervisión, con voz, pero sin voto, la Sociedad Gestora. No obstante, en caso de que los miembros del Comité de Supervisión lo consideren necesario, podrán solicitar a la Sociedad Gestora y/o Accionistas Promotores que abandone la reunión.

13.2. Funciones

Las funciones del Comité de Supervisión serán las siguientes:

- (a) supervisar y controlar el ejercicio de los derechos y obligaciones que la Sociedad tenga como Accionista de las entidades en las que participe y que dicho ejercicio se realice de acuerdo con la Política de Inversión de la Sociedad;
- (b) resolver sobre cualquier posible conflicto de intereses en relación con la Sociedad (incluidos, sin limitación, los que impliquen a la Sociedad Gestora, los Accionistas, las Entidades Participadas y/o cualquiera de sus respectivas afiliadas), para lo cual, la Sociedad Gestora, y/o el Accionista de que se trate deberán: (i) informar al Comité de Supervisión de la existencia y detalles de cualquier conflicto de intereses tan pronto como sea posible; y (ii) a menos que se obtenga la autorización previa del Comité de Supervisión o consiga resolver la existencia de dicho conflicto de intereses, abstenerse de realizar cualquier acción, incluida, sin limitación, la votación, en su caso, dentro de la junta general de Accionistas, que esté relacionada con dicho conflicto de intereses; y
- (c) cualesquiera otras funciones que le hubiesen sido asignadas en los Estatutos Sociales, en el Contrato de Gestión, o en el presente Folleto.

El Comité de Supervisión desempeñará sus funciones basándose en la información facilitada por la Sociedad Gestora.

13.3. Funcionamiento

Las reuniones del Comité de Supervisión, que tendrán lugar al menos dos (2) veces al año, se convocarán, según los casos:

- (a) a petición por escrito de dos tercios de sus miembros; o
- (b) por la Sociedad Gestora, con el visto bueno del Consejo de Administración, cuando lo estime oportuno.

Cualquier acuerdo a adoptar por el Comité de Supervisión requerirá la aprobación de la mayoría simple de sus miembros.

En caso de que el Comité de Supervisión deba resolver sobre situaciones de conflicto de interés de los Accionistas no se computarán en el cálculo de mayorías, los votos de aquellos Accionistas que, ya sea directamente, o bien a través de sus representantes en el Comité de Supervisión, se encuentren en la situación de conflicto en cuestión.

CAPÍTULO V. DISPOSICIONES GENERALES

14. Transformación, fusión y escisión.

La transformación, fusión y escisión de la Sociedad se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio y demás legislación aplicable en la materia.

15. Disolución, liquidación y extinción de la Sociedad

La Sociedad se disolverá y liquidará transcurridos 30 años desde la fecha de constitución, o cuando concluya el Periodo de Desinversión, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas o, con carácter previo, por cualquiera de las causas de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación. La liquidación de la Sociedad se realizará, a instancias del órgano de administración, por su Sociedad Gestora, salvo que la junta general de Accionistas hubiese designado otros al adoptar el acuerdo de disolución, según lo establecido en los Estatutos Sociales.

La CNMV podrá condicionar la eficacia de la disolución o sujetar el desarrollo de la misma a determinados requisitos.

La Sociedad Gestora procederá, a instancias del órgano de administración, con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible, a enajenar los valores activos de la Sociedad y a satisfacer y a percibir los créditos. Una vez realizadas estas operaciones elaborarán los correspondientes estados financieros y determinarán la cuota que corresponda a cada Accionista de la Sociedad. Dichos estados deberán ser verificados en la forma que legalmente esté prevista y el Balance y Cuenta de Resultados deberán ser puestos a disposición de todos los Accionistas y remitidos a la CNMV.

Una vez efectuado el reparto total del patrimonio, consignadas las deudas vencidas que no hubieran podido ser extinguidas y aseguradas las deudas no vencidas, la Sociedad Gestora, a instancias del órgano de administración, solicitará la cancelación de la Sociedad en el registro correspondiente de la CNMV.

16. Confidencialidad

La suscripción de las Acciones conlleva la obligación de no revelar a terceros (distintos de aquellos empleados, entidades del grupo de cada uno de los Accionistas que intervengan en la actividad desarrollada por la Sociedad o que por cualquier motivo deban tener acceso a ella o a su tratamiento, o las autoridades públicas que así lo requieran), la información que se considere Información Confidencial conforme al presente Folleto.

A estos efectos, se considera “**Información Confidencial**” (i) los documentos e informaciones (orales o escritos) que la Sociedad Gestora y los Accionistas se intercambien con motivo de la constitución de la Sociedad; y (ii) aquéllos relativos a las entidades, sectores y áreas de negocio en los que la Sociedad invierta, desinvierta o pretenda invertir o desinvertir, así como a la existencia y al contenido de los mismos y, en particular los documentos e informaciones a los que los Accionistas hubiesen tenido acceso o recibido (ya sea de forma oral o escrita), por su condición de Accionista de la Sociedad.

17. Prevención del blanqueo de capitales

La Sociedad Gestora dispone de una serie de normas internas relativas a la prevención del blanqueo de capitales que se encuentran recogidas en el correspondiente manual que regula las actuaciones y procedimientos internos de la Sociedad Gestora en la citada materia.

A fin de dar cumplimiento a la normativa de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, en relación con todas las operaciones que realice la Sociedad, la Sociedad Gestora se compromete a:

- (a) poner a disposición de los Accionistas, al requerimiento respectivo de cualquiera de ellos, los documentos acreditativos de la identidad de los administradores de la Sociedad Gestora o de las Entidades Participadas;
- (b) no realizar ninguna operación que pueda considerarse como blanqueo de capitales y, en su caso, permitir a los Accionistas analizar cualquier operación que consideren anómala de cara a la prevención de blanqueo de capitales;
- (c) conservar los documentos que acrediten adecuadamente el cumplimiento de la normativa de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo durante diez (10) años contados a partir de la ejecución de cada operación; y
- (d) asumir la responsabilidad de los daños y perjuicios que pueda causar a los Accionistas el incumplimiento de las obligaciones dimanantes de este apartado.

18. Notificaciones

18.1. Forma

Salvo que se disponga lo contrario, todas las comunicaciones y notificaciones que deban realizarse en virtud del presente Folleto o que estén relacionadas con él deberán efectuarse por escrito (debiéndose incluir el texto íntegro por fax o email), indistintamente en lengua española o inglesa, a la Sociedad Gestora mediante:

- (a) entrega en mano con confirmación escrita de la recepción por las otras partes;
- (b) conducto notarial;
- (c) burofax; o
- (d) correo postal o electrónico.

18.2. Domicilio y destinatarios

Las comunicaciones y notificaciones deberán ser remitidas a los domicilios y a la atención de las personas que se indican a continuación:

Sociedad Gestora:

Departamento Legal

joseluis.martinez@alaluzcapital.com

Plaza de la Independencia 8, 3 D, 28001 Madrid

+34 91 752 0918

Sociedad:

D. José Luis Martínez Caamaño y D. Enrique Mestre Nieto

Correo electrónico: joseluis.martinez@alaluzcapital.com /
enrique.mestre@alaluzcapital.com / genivsinsulae@alaluzcapital.com

Plaza de la Independencia 8, 3 D, 28001 Madrid

Cualquier notificación que haya sido realizada de acuerdo con lo expuesto se considerará correctamente recibida:

- (a) en el día de la recepción, siempre y cuando se realice mediante entrega personal o correo certificado y se entregue en un Día Hábil y durante Horario Hábil;
- (b) el siguiente Día Hábil, siempre que se realice mediante entrega personal o correo certificado después del Horario Hábil;
- (c) en el día de la transmisión por el remitente, cuando se haya producido el envío mediante correo electrónico, siempre que se la transmisión se realice en el Horario Hábil; y
- (d) el siguiente Día Hábil a la transmisión, siempre que el envío se realice por correo electrónico y fuera del Horario Hábil.

Para probar la recepción de cualquier notificación o comunicación efectuada de conformidad con lo dispuesto en este apartado, bastará con demostrar que la comunicación estaba debidamente dirigida, y que se entregó: (i) en la dirección correspondiente; o (ii) a la dirección de correo electrónica correcta.



ALALUZ CAPITAL

FIRMA EL PRESENTE FOLLETO A LOS EFECTOS OPORTUNOS

Alaluz Capital, SGIC, S.A.

Banco Inversis, S.A.

Anexo I**DEFINICIONES**

“Acciones”: se define como las acciones de GENIVS INSULAE SICC, S.A.

“Accionista”: se define como cualquier persona que suscriba un Compromiso de Inversión en GENIVS INSULAE SICC, S.A.

“Accionista Incumplidor”: tiene el significado establecido en el apartado 3.4.

“Accionista Promotor”: se define como aquel Accionista que tiene la condición de Promotor.

“Capital Invertido”: tiene el significado establecido en el apartado 9.1.

“Catch-up”: tiene el significado establecido en el apartado 4.3.

“Causa”: tiene el significado establecido en el apartado 11.3.

“Cese con Causa”: tiene el significado establecido en el apartado 11.3.

“Cese sin Causa”: tiene el significado establecido en el apartado 11.4.

“Cierres Previos”: tiene el significado establecido en el apartado 3.2.

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

“Coeficiente de Inversión”: tiene el significado establecido en el apartado 4.3..

“Comisión de Depositaria”: se define como la comisión percibida por Banco Inversis, S.A.U. y que aparece recogida en el apartado 1.3.

“Comisión de Éxito”: tiene el significado establecido en el apartado 9.3.

“Comisión de Gestión”: tiene el significado establecido en el apartado 9.2.

“Comisión de Suscripción”: tiene el significado establecido en el apartado 9.1.

“Comité de Supervisión”: tiene el significado establecido en la cláusula 13.1.

“Compromisos Adicionales”: se define como las nuevas suscripciones de Acciones con posterioridad al Primer Cierre y con anterioridad a la finalización del periodo de suscripción.

“Compromiso de Inversión”: se define como el importe que cada Accionista se ha obligado a desembolsar en la Sociedad conforme al acuerdo de suscripción.

“Compromisos de Inversión Totales”: se define como la suma de todos los Compromisos de Inversión de los Accionistas.

“Contrato de Gestión”: significa el contrato suscrito entre GENIVS INSULAE SICC, S.A. y Alaluz Capital, SGIC, S.A.

“Depositorio”: significa Banco Inversis, S.A.U.

“Día Hábil”: se define como un día que no sea sábado ni domingo ni declarado festivo (sea con carácter nacional, regional o local) en la villa de Madrid (España).

“Distribución”: cualquier transferencia de fondos realizada por la Sociedad a los Accionistas bajo cualquier concepto aceptado en derecho (a modo ilustrativo, dividendos, devolución de prima, reducciones de capital, devolución de préstamos, concesión de préstamos, etc.), de conformidad con su participación en el capital social.

“Distribuciones Temporales”: tiene el significado establecido en el apartado 4.4.

“Entidades Participadas”: tiene el significado establecido en el apartado 6.1.

“Entidades Participadas Concesionarias o Superficiaryas”: tiene el significado establecido en el apartado 6.1.

“Entidades Participadas Tenedoras”: tiene el significado establecido en el apartado 6.1.

“Estatutos Sociales”: se define como los estatutos sociales de GENIVS INSULAE SICC, S.A.

“Fecha del Cierre Definitivo”: tiene el significado establecido en el apartado 1.10.

“Fecha de Cierre Inicial”: tiene el significado establecido en el apartado 1.11.

“Fecha del Primer Cierre”: tiene el significado establecido en el apartado 1.10.

“Folleto”: se define como el presente documento junto con todos sus anexos.

“Gastos Operativos”: tiene el significado establecido en el apartado 10.2.

“Importe Contribuido”: tiene el significado establecido en el apartado 4.3.

“Importe de Ecuilización”: tiene el significado establecido en el apartado 3.2.

“Información Confidencial”: tiene el significado establecido en el apartado 16.

“Inversiones”: tiene el significado establecido en el apartado 6.1.

“Inversión Total”: se define, con respecto a cada importe correspondiente de Compromiso de Inversión desembolsado por cada Accionista en virtud del acuerdo de suscripción correspondiente, menos la Comisión de Gestión aplicable, en su caso, a su Clase de Acciones. La Prima de Ecuilización que haya sido o vaya a ser abonada por cada Accionista no se tendrá en cuenta a efectos de dicho cálculo.

“Inversores Posteriores”: tiene el significado establecido en el apartado 3.2.

“Ley 22/2014”: significa 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.

“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.

“Número de Días Transcurridos”: significa el número de días transcurridos entre las fechas de los correspondientes desembolsos por los Accionistas en cada cierre previo y la fecha de cada Compromiso Adicional.

“Periodo de Colocación”: se define como el periodo comprendido entre la fecha de la inscripción de la Sociedad en el registro de la CNMV hasta la Fecha del Cierre Definitivo.

“Periodo de Desinversión”: tiene el significado establecido en el apartado 1.12.

“Periodo de Inversión”: tiene el significado establecido en el apartado 1.11.

“Personas Indemnizables”: tiene el significado establecido en el apartado 11.8.

“Política de Inversión de la Sociedad”: tiene el significado establecido en el apartado 6.1.

“Prestación Accesoría”: tiene el significado establecido en el apartado 3.2.

“Prima de Ecuilización”: tiene el significado establecido en el apartado 3.2.

“Promotores”: Accionistas fundadores de la Sociedad que suscribieron la escritura de constitución de la Sociedad de fecha 27 de febrero de 2025.

“Reglamento SFDR”: significa 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.

“Reglas de Prelación”: tiene el significado establecido en el apartado 4.3.

“Retorno Preferente”: tiene el significado establecido en el apartado 4.3.

“Sociedad”: significa GENIVS INSULAE SICC, S.A.

“Sociedad Gestora”: significa Alaluz Capital, SGIIC, S.A.

“Solicitud de Desembolso”: tiene el significado establecido en el apartado 3.3.

“TIR”: Tasa Interna de Retorno.

“Vivienda Asequible” es toda infraestructura de vivienda que, con arreglo a las bases de los concursos públicos convocados por las entidades del sector público e independientemente de la previsiones legales y reglamentarias, se dirigen a las personas desfavorecidas o a los grupos socialmente menos favorecidos que, debido a sus problemas de solvencia, vivan en condiciones de grave privación de vivienda o no puedan acceder a una vivienda en condiciones de mercado.

Vivienda con régimen de protección pública es toda infraestructura de vivienda que cumple con las condiciones de superficie, destino, uso, precio y calidad establecidas en las leyes, reglamentos y planes del Estado, de las Comunidades Autónomas o de otras entidades del sector público de apoyo, fomento, financiación o promoción de viviendas, cualquiera que sea la denominación empleada para su calificación por las normas aplicables –viviendas de protección oficial, viviendas de integración social, viviendas protegidas, viviendas en régimen de acceso a la propiedad y otras análogas-.

A modo de ejemplo, enunciativo pero no limitativo: VPO (Vivienda de Protección Oficial), VPP (Vivienda con Protección Pública), VPPB (Vivienda con Protección Pública de Precio Básico), VPPL (Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado), VPPA (Vivienda con Protección Pública en Alquiler o para Arrendamiento), VPT (Vivienda de Precio Tasado), VPA (Vivienda de Protección Autonómica), VPC (Vivienda de Protección Concertada), Vivienda dotacional pública, Alojamiento dotacional, y otras de naturaleza análoga previstas en las distintas normativas autonómicas que sean de aplicación.

Vivienda protegida o de protección oficial es, a los efectos del presente Folleto, toda vivienda con régimen de protección pública.

“% Compromiso Desembolsado Cierres Previos”: significa el porcentaje que represente la cantidad desembolsada por los Accionistas en los cierres previos sobre los Compromisos de Inversión Totales.

Anexo II

ESTATUTOS SOCIALES

ESTATUTOS SOCIALES DE
“GENIVS INSULAE SICC, S.A.”

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO ÚNICO. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y DURACIÓN

Artículo 1º.- Denominación social y régimen jurídico.

La sociedad tiene la denominación de “GENIVS INSULAE SICC, S.A.” (en lo sucesivo, la “**Sociedad**”).

La Sociedad es de nacionalidad española, se constituye como una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado (en lo sucesivo, la “**SICC**”) con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4 de la LECR (tal y como dicho término se define más adelante) y se regirá por los presentes Estatutos Sociales y en su defecto, por lo dispuesto 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 Instituciones de Inversión Colectiva, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en lo sucesivo, la “**Ley 22/2014**” o la “**LECR**”, indistintamente), en lo no previsto por la Ley 22/2014, se regirá por lo recogido en Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en lo sucesivo, la “**Ley de Sociedades de Capital**” o la “**LSC**”, indistintamente), por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en lo sucesivo, la “**LIC**”) y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

Artículo 2º.- Domicilio social.

El domicilio social de la Sociedad se fija en 28001-Madrid, Plaza de la Independencia 8, 3-D.

Por acuerdo del Órgano de Administración podrá trasladarse el domicilio social dentro del término nacional, sin necesidad de previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, así como crear, trasladar o suprimir, en cualquier punto de España y del extranjero, las agencias, depósitos, representaciones, delegaciones y sucursales que el desarrollo de la actividad social haga necesario o conveniente.

Artículo 3º.- Objeto social.

La Sociedad tiene por objeto social principal la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros. En especial:

a) La promoción de viviendas, toda clase de edificaciones de cualquier naturaleza y equipamientos del suelo, y su explotación en régimen de propiedad, arrendamiento, derecho de superficie o derechos reales administrativos o concesionales.

- b) En todo tipo de entidades cuya actividad sea la de promoción de viviendas, toda clase de edificaciones y equipamientos de suelo.
- c) La tenencia de acciones y participaciones de otras compañías con arreglo a la política de inversión definida en el artículo 18 en los términos previstos en la normativa de aplicación.
- d) Adquisición y rehabilitación de todo tipo de viviendas.

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

A la actividad que constituye el objeto social principal de la Sociedad le corresponde el C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) número 6430 (*"Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares"*).

Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por la Sociedad. En todo caso, la consecución del objeto social se efectuará cumpliendo el régimen legal vigente.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por persona que ostente la correspondiente titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Artículo 4º.- Duración.

La duración de la Sociedad es indefinida.

Sus operaciones sociales darán comienzo el mismo día en que quede debidamente constituida la Sociedad, si bien la condición de la SICCC se adquirirá en el momento en que quede debidamente inscrita en el correspondiente registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "CNMV"), sin perjuicio de lo dispuesto en la LSC y demás disposiciones complementarias que resulten de aplicación.

Artículo 5º. 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.

TÍTULO II DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES

CAPÍTULO I. CAPITAL SOCIAL Y DOCUMENTACIÓN DE LAS ACCIONES

Artículo 6º.- Capital social.

El capital social se fija en la cifra de SESENTA MIL EUROS (60.000,00.-€), y está representado por SESENTA MIL (60.000) acciones indivisibles, ordinarias, nominativas y acumulables, de una clase y serie, con un valor nominal de UN EURO (1,00.-€) cada una de ellas, numeradas correlativamente del número 1 al 60.000, ambos inclusive, que atribuyen a los accionistas el mismo contenido de derechos y están íntegramente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las Acciones en que se divide el capital social de la Sociedad llevan aparejada una prestación accesorio de aportaciones de fondos bajo el régimen regulado en el Artículo 7º (la **“Prestación Accesorio”**).

Artículo 7º. Prestación Accesorio

7.1 Contenido de la Prestación Accesorio

La totalidad de las Acciones podrá llevar aparejada la Prestación Accesorio consistente en aportar al patrimonio neto de la Sociedad, una cantidad máxima por cada Acción de VEINTE EUROS (20,00.-€), cantidad que podrá ser desembolsada en una o varias ocasiones.

Los titulares de las Acciones deberán realizar uno o varios desembolsos a solicitud del órgano de

administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora, de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente.

7.2 Solicitudes de las Aportaciones de fondos

Los requerimientos a los titulares de las Acciones de realizar desembolsos totales o parciales a la Sociedad de los correspondientes Compromisos de Inversión hasta completar el importe total de la Prestación Accesorio se realizará mediante el envío de una solicitud por parte del órgano de administración de la Sociedad a instancias de la Sociedad Gestora al accionista correspondiente ("**Solicitudes de Desembolso**"), cursada con, al menos, diez (10) días hábiles de antelación a la fecha en la que deba realizarse el desembolso, a través de una notificación en la que se incluirá el importe y el plazo para el desembolso, así como el importe de la Prestación Accesorio pendiente de desembolso.

Los accionistas deberán efectuar en tiempo y forma el desembolso en el plazo que se indique en la Solicitud de Desembolso en la cuenta bancaria de la Sociedad e indicada al efecto en la Solicitud de Desembolso. El órgano de administración de la Sociedad adoptará los acuerdos que sean necesarios para la formalización de dichos desembolsos en la modalidad que determine la Sociedad Gestora, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

7.3 Destino de la Prestación Accesorio

Las aportaciones de fondos realizadas en desembolso de la Prestación Accesorio se destinarán a los fines contenidos en los criterios de inversión y normas de selección de valores, tal y como se establecen en el Artículo 18º, para satisfacer los gastos a los que tiene que hacer frente la Sociedad.

7.4 Remuneración de la Prestación Accesorio

Los accionistas aportantes no percibirán ninguna retribución en concepto de la Prestación Accesorio adicional a los derechos que tengan reconocidos conforme a los presentes Estatutos.

7.5 Modificación de la Prestación Accesorio

La modificación y la extinción anticipada de la obligación de realizar la Prestación Accesorio habrá de ser aprobada con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos y requerirá, además, el consentimiento individual de todos los obligados.

7.6 Transmisión de las Acciones que lleven aparejadas Prestación Accesorio

La transmisión inter vivos de Acciones que lleven aparejadas Prestación Accesorio se registrará por las disposiciones generales del Artículo 11º (relativo al régimen de transmisión de las Acciones) y quedará

condicionada en tanto en cuanto la Prestación Accesorio no haya sido completamente cumplida, a la aprobación del órgano de administración de la Sociedad, que únicamente podrá denegarla en los casos específicamente tasados en los presentes Estatutos Sociales.

En dicha votación, en caso de que resulte de aplicación, los miembros del órgano de administración designados a instancia de los accionistas titulares de las Acciones afectadas deberán abstenerse de votar y sus votos no serán tenidos en cuenta para el cálculo de la mayoría necesaria.

7.7 Incumplimiento de la Prestación Accesorio

En caso de incumplimiento total o parcial de la Prestación Accesorio, incluso involuntaria, se aplicará lo dispuesto en este Artículo.

En particular, en el supuesto en que un accionista hubiera incumplido su obligación de desembolsar en el plazo debido la parte del Compromiso de Inversión que le corresponda (el “**Accionista Incumplidor**”), se podrá devengar a favor de la Sociedad un interés de demora anual determinado por el órgano de administración, a instancias de la Sociedad Gestora, que no será superior al 7% (pudiendo la Sociedad Gestora ajustar este porcentaje de acuerdo con las condiciones de mercado y con sujeción a dicho límite máximo), calculado sobre el importe del desembolso requerido por la Sociedad Gestora y desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha de desembolso efectivo (o hasta la fecha de amortización o de venta de las Acciones del Accionista Incumplidor según se establece a continuación).

Si el accionista no subsanara el incumplimiento en el plazo de treinta (30) días naturales desde la fecha de la Solicitud de Desembolso, el accionista será considerado un Accionista Incumplidor.

En virtud de la decisión del órgano de administración, a instancias de la Sociedad Gestora, el Accionista Incumplidor verá suspendidos sus derechos políticos (incluyendo aquellos relacionados con la participación en la junta general de accionistas u otro órgano similar, no computándose sus Acciones ni a efectos de mayorías de constitución de junta ni a efectos de mayorías para la adopción del acuerdo) y económicos, y, en caso de incumplimiento de la Prestación Accesorio, compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que, en su caso, le correspondieran con cargo a las Distribuciones que realice de la Sociedad.

Adicionalmente, el órgano de administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora y a su entera discreción, podrá llevar a cabo cualquiera de las siguientes alternativas (o una combinación de ellas):

- (a) Exigir el cumplimiento de la obligación de desembolso con el abono del interés de demora mencionado y de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento;

(b) Amortizar las Acciones del Accionista Incumplidor, siendo retenidas por la Sociedad, en concepto de penalización conforme al artículo 86 de la LSC, las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Accionista Incumplidor que no hubiesen sido reembolsadas a éste en la fecha de la amortización. En estos casos:

- (i) el Accionista Incumplidor no tendrá derecho a percibir las Distribuciones que realice la Sociedad hasta que el resto de los accionistas no hubieran recibido de la Sociedad distribuciones por un importe equivalente a la totalidad de las cantidades por ellos desembolsadas durante la vida de la Sociedad; y
- (ii) la compensación por la amortización será un importe equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Accionista Incumplidor menos los importes que ya hubieran sido objeto de distribución previamente.

Asimismo, de este importe a percibir por el Accionista Incumplidor, adicionalmente se descontarán los siguientes importes: (a) cualesquiera costes, incluyendo intereses incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista Incumplidor, y (b) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista Incumplidor, más una cantidad equivalente al importe correspondiente que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente artículo.

c) Como cláusula penal de las reguladas en el artículo 86 de la LSC, acordar la venta de las acciones titularidad del Accionista Incumplidor, en cuyo caso la Sociedad Gestora:

- (i) En primer lugar, ofrecerá la compra de las Acciones al resto de los accionistas a prorrata de su respectiva participación. En el supuesto de que alguno de los accionistas no ejercitase su derecho, la compra de las Acciones que le correspondieran a dicho accionista se ofrecerán al resto de accionistas igualmente a prorrata de su respectiva participación.

El precio de compra de cada acción ofrecida a los accionistas será la cantidad equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor liquidativo estimado para el día hábil anterior a la fecha de la transmisión de las Acciones que a tal efecto calcule el órgano de administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora.

- (ii) En segundo lugar, las Acciones del Accionista Incumplidor cuya compra no interesase

a ninguno de los accionistas en los términos del apartado anterior, podrán ser ofrecidas por la Sociedad Gestora para su compra por la persona o personas que aquella considere conveniente en beneficio de la Sociedad, siempre y cuando cumplan con los estándares generalmente aceptados y legalmente aplicables en materia de conocimiento del cliente (know your client) y prevención de blanqueo de capitales.

Recibida una propuesta por parte de la Sociedad Gestora, (i) si el precio fuera igual o superior al sesenta por ciento (60%) del valor liquidativo de dichas Acciones, la Sociedad Gestora podrá transmitir las Acciones del Accionista Incumplidor; (ii) si el precio ofertado fuera inferior al sesenta por ciento (60%) del valor liquidativo de dichas Acciones, la Sociedad Gestora comunicará la propuesta a los accionistas, que en el plazo de siete (7) días naturales, deberán indicar si tienen interés en adquirir todas las Acciones a dicho precio, ejecutándose la transmisión, a prorrata entre los accionistas interesados, en los siete (7) días naturales siguientes a la finalización del plazo anterior. El precio acordado entre la Sociedad Gestora y la persona o personas interesadas vinculará al Accionista Incumplidor, quien colaborará con la Sociedad Gestora para que la transmisión anterior se lleve a efecto.

La Sociedad Gestora no estará obligada a abonar el precio de venta al Accionista Incumplidor hasta el momento en que éste hubiera firmado la documentación que le solicite la Sociedad Gestora. Del precio de venta a percibir por el Accionista Incumplidor, se descontarán: (a) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista Incumplidor, y (b) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista Incumplidor más una cantidad equivalente al importe correspondiente que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente artículo.

El ejercicio de cualquiera de los remedios expuestos anteriormente se entenderá sin perjuicio del derecho de la Sociedad o de la Sociedad Gestora a interponer cualquier otro recurso legal disponible contra cualquier Accionista Incumplidor.

Artículo 8º.- Documentación de las acciones sociales.

Las acciones están representadas por medio de títulos que podrán incorporar una o más acciones de la misma serie (títulos múltiples), estarán numeradas correlativamente, y contendrán todas las menciones señaladas como mínimas en la Ley de Sociedades de Capital. Cada accionista tendrá derecho a recibir las que le correspondan libres de gastos.

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los accionistas de la Sociedad implicará la obligación de cumplir con lo establecido en el acuerdo de suscripción correspondiente y en

el Folleto, así como las condiciones de la Prestación Accesorio reflejadas en el Artículo 7.

Las acciones figurarán en un Libro Registro, cuya llevanza y custodia corresponderá al Órgano de Administración, en el que se inscribirán las sucesivas transferencias de las mismas, así como la constitución de derechos reales sobre ellas, en la forma determinada en la Ley de Sociedades de Capital. El Órgano de Administración podrá exigir los medios de prueba que estimen convenientes para acreditar la transmisión de las acciones, así como todas sus circunstancias, previamente a la inscripción de la transmisión en el libro Registro.

La constitución de derechos reales sobre las acciones deberá constar en escritura pública o en póliza intervenida por fedatario público. No obstante, la constitución del derecho real se podrá realizar también por medio de endoso, aunque en este caso será requisito indispensable para la inscripción de la constitución del derecho real en el libro registro de acciones nominativas la legitimación por fedatario público de las firmas de los endosos, así como la acreditación por fedatario público de la regularidad de la cadena de endosos.

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

Asimismo, en cualquier época, el accionista y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las acciones tendrán derecho a que se expida por el Órgano de Administración, un certificado de las acciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre, así como consultar todo el contenido del Libro Registro.

Las acciones son indivisibles, resolviéndose en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital el condominio y cotitularidad de derechos sobre las acciones, así como el usufructuario, prenda o embargo de aquellas.

No podrán emitirse acciones que de forma directa o indirecta alteren la proporcionalidad entre el valor nominal y el derecho de voto o el derecho de preferencia.

Artículo 9º.- Derechos económicos de las acciones

La distribución de dividendos se realizará a los titulares de las acciones en proporción a su participación en el capital social.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

Artículo 10º.- Requisitos formales para la transmisión de acciones y legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista.

Las acciones son transmisibles en las formas y por los medios previstos en la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones complementarias.

La transmisión inter vivos o mortis causa de acciones sociales deberá ser comunicada al Órgano de Administración de la Sociedad por escrito, indicando el nombre o denominación social, nacionalidad y domicilio del nuevo accionista, sin cuyo requisito no podrá el nuevo adquirente pretender el ejercicio de los derechos de accionista.

Asimismo, para que el nuevo accionista pueda ostentar dicha condición, deberá tener la condición de inversor profesional tal y como se define en la Ley 6/2023 del Mercado de Valores. En el supuesto de que el nuevo accionista tenga la condición de inversor no profesional, se deberá aplicar lo previsto en el artículo 75.3 de la LCRE que contempla la suscripción a iniciativa del inversor cuando reúna los requisitos señalados en el artículo 73.2 de la mencionada Ley 22/2014.

Las transmisiones de acciones sociales que no se ajusten a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los presentes Estatutos Sociales, no producirán efecto alguno frente a la Sociedad, que rechazará la inscripción de la transmisión en el Libro Registro de Accionistas.

Artículo 11º.- Transmisión de acciones sociales por actos *inter vivos*.

La transmisión de las acciones sociales de la Sociedad por actos inter vivos se regirá por lo dispuesto en el presente artículo.

El accionista que se proponga transmitir voluntariamente (en adelante, el “**Accionista Oferente**”) todas sus acciones o parte de ellas a un tercero, entendiéndose por tercero cualquier persona física o jurídica distinta del propio Accionista Oferente, ya sea a título oneroso o gratuito, deberá comunicarlo fehacientemente al Órgano de Administración mediante escrito dirigido al domicilio social, y a los demás Accionistas, en el domicilio que estos hayan comunicado a la Sociedad a los efectos de notificaciones, haciendo constar el número y las características de las acciones sociales que pretenda transmitir, la identidad del adquirente y el precio y demás condiciones de la oferta.

El Órgano de Administración, en el plazo de cinco (5) días naturales a contar desde el siguiente día al de la recepción de la comunicación, convocará a la Junta General de Accionistas para la aprobación de la transmisión.

Desde la fecha de la recepción de la comunicación y hasta el día de celebración de la Junta General de la Junta de Accionistas, inclusive, cualquier accionista podrá optar a la adquisición preferente de las acciones para lo cual deberán comunicar por escrito su intención al Órgano de Administración, indicando el número de acciones que desea adquirir.

Si solamente un accionista hubiese expresado su intención de adquirir todas las acciones ofrecidas (en adelante, el “**Accionista Optante**”), se le adjudicarán a éste todas ellas. Si fueran varios los Accionistas Optantes se adjudicarán a todos ellos a prorrata de sus respectivas acciones en el capital social, y en caso de recibirse solicitudes de adquisición que comprendan un número de acciones superior al de aquellas cuya transmisión se pretende, estas se prorratarán entre los Accionistas Optantes interesados en proporción a las acciones en el capital que respectivamente posean. Las fracciones en su caso resultantes, serán adjudicadas a los Accionistas Optantes que sean titulares de un menor número de acciones sociales.

En el caso de que ninguno de los Accionistas ejerciese el derecho de adquisición preferente o las opciones ejercidas por los Accionistas no alcanzaren a todas las acciones ofrecidas, la Junta General de Accionistas podrá acordar en la misma reunión a la que se ha hecho referencia con anterioridad, que sea la propia Sociedad la que adquiera las referidas acciones.

Transcurrido este último plazo, o con anterioridad si se ha producido la renuncia expresa al ejercicio de este derecho de adquisición preferente por parte de todos los Accionistas y de la propia Sociedad, expresada en acuerdo de Junta General de Accionistas, el Accionista Oferente podrá ejecutar el proyecto de venta, siempre que la transmisión tenga lugar dentro de los dos (2) meses siguientes a la celebración de dicha Junta General de Accionistas.

En el supuesto de que el Accionista Oferente no hubiera ejecutado el proyecto de venta dentro de los dos (2) meses siguientes a la celebración de la Junta General de Accionistas, en caso de que así pudiera hacerlo, deberá comunicar nuevamente al Órgano de Administración de la Sociedad y a los demás Accionistas, su intención de transmitir parte o la totalidad de sus acciones, en los términos y condiciones contemplados con anterioridad, de tal forma que se inicie nuevamente el procedimiento descrito en el presente artículo, a los efectos de que se respete el derecho de adquisición preferente del resto de Accionistas, y, en su caso, de la propia Sociedad.

La determinación del precio y demás condiciones para el ejercicio de este derecho de adquisición preferente será establecida en el proyecto de venta presentado a la Sociedad por el Accionista Oferente.

Este mismo régimen jurídico será igualmente aplicable en los casos de transmisión voluntaria por actos *inter vivos*, a título oneroso o gratuito, de los derechos de asunción preferente o de asignación gratuita de nuevas acciones en ampliaciones de capital. Todas las referencias hechas a la transmisión son

también de aplicación a cualquier otra clase de acto o contrato de transmisión de las acciones sociales. En el caso de que la transmisión lo fuera por título gratuito *inter vivos*, el derecho de adquisición preferente se ejercitará por el valor razonable que determine auditor distinto del auditor de cuentas de la Sociedad que deberá ser nombrado de mutuo acuerdo por el accionista transmitente y la Sociedad.

El régimen de la transmisión voluntaria de las acciones sociales por actos *inter vivos* será el vigente en la fecha en que el accionista hubiese comunicado a la Sociedad el propósito de transmitir sus acciones o, en su caso, en la fecha de adjudicación judicial o administrativa.

Artículo 12º.- Transmisión forzosa de acciones.

Cuando la adquisición de las acciones se haya producido como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución, será de aplicación el régimen previsto en el artículo 11 anterior. En este caso, el cómputo de los plazos se iniciará en el momento en que el rematante o adjudicatario comunique la adquisición al Órgano de Administración de la Sociedad.

En este supuesto, para rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas, la Sociedad deberá presentar al rematante o adjudicatario un adquirente de las acciones u ofrecerse a adquirirlas ella misma por su valor razonable en el momento en que se solicitó la inscripción. Se entenderá como valor razonable el que determine un experto independiente, distinto al auditor de la Sociedad que, a solicitud de cualquier interesado, nombren a tal efecto los Administradores de la Sociedad

Artículo 13º.- Transmisión de acciones “*mortis causa*”.

La adquisición de alguna acción social por sucesión hereditaria confiere al heredero o legatario la condición de accionista de la Sociedad de conformidad con lo establecido en Ley de Sociedades de Capital y demás legislación aplicable.

Artículo 14º.- Transmisión de acciones con el consentimiento de todos los accionistas.

Cuando la transmisión se efectúe con el consentimiento expreso de todos y cada uno de los accionistas, prestado en Junta General de Accionistas o fuera de ella, no será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos con anterioridad.

Artículo 15º.- Usufructo de acciones.

En caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la Sociedad durante la vigencia del usufructo.

En lo demás, las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario se regirán por lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.

Artículo 16º.- Prenda de acciones.

En caso de prenda de acciones se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 17º.- Copropiedad de acciones.

En caso de copropiedad de acciones, los copropietarios habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista, pero del incumplimiento de las obligaciones para con la Sociedad responderán todos solidariamente. La misma regla se aplicará en los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las acciones.

TÍTULO III

CAPÍTULO ÚNICO. POLÍTICA DE INVERSIONES Y DELEGACIÓN DE LA GESTIÓN

Artículo 18º.- Política de Inversiones.

La Sociedad Gestora (tal y como dicho término se define más adelante) llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de los activos de la Sociedad, de acuerdo con la política de inversión. En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las limitaciones señaladas en la LECR y demás disposiciones aplicables.

La Sociedad tiene como objetivo la adquisición y tenencia de participaciones sociales y/o acciones de distintas sociedades, en especial:

- a) La promoción de viviendas, toda clase de edificaciones de cualquier naturaleza y equipamientos del suelo, y su explotación en régimen de propiedad, arrendamiento, derecho de superficie o derechos reales administrativos o concesionales.
- b) En todo tipo de entidades cuya actividad sea la de promoción de viviendas, toda clase de edificaciones y equipamientos de suelo.
- c) La tenencia de acciones y participaciones de otras compañías con arreglo a la presente política de inversión.
- d) Adquisición y rehabilitación de todo tipo de viviendas.

Dichas inversiones se podrán materializar directamente por las sociedades participadas mediante la adquisición de los activos inmobiliarios señalados, o en su caso, mediante la adquisición de suelo

urbano consolidado (parcelas y solares edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para, en su caso, proceder posteriormente a la construcción de los inmuebles cuyos usos edificatorios han sido anteriormente referidos.

La Sociedad no invertirá o proporcionará financiación, directa o indirectamente, a compañías o entidades cuya actividad empresarial u objeto social sea la realización de actividades que sean consideradas ilícitas de conformidad con cualquier ley o regulación que resulte de aplicación a la Sociedad.

Artículo 19º.- Delegación de la gestión.

De conformidad con el artículo 29, en relación con el artículo 38, de la LECR, la Junta General (o, por su delegación, el órgano de administración) podrá acordar que la gestión de los activos de la Sociedad, sus inversiones y, en general, la dirección, administración y representación de la Sociedad, la realice una sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva, o una entidad habilitada para la prestación del servicio de inversión de gestión discrecional de carteras.

Actuará como sociedad gestora a estos efectos, con las limitaciones establecidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y la sociedad gestora (en lo sucesivo, el "**Contrato de Gestión**"), la mercantil "ALALUZ CAPITAL, S.G.I.I.C., S.A sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva de nacionalidad española, con N.I.F. A87413514, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 34.116, Folio 15, Sección 8, Hoja M-613680, con domicilio en Madrid, 28001, Plaza de la Independencia 8, 3-D e inscrita en el correspondiente registro administrativo de la CNMV con el número 245 (la "**Sociedad Gestora**").

La delegación de facultades a favor de la Sociedad Gestora se entenderá sin perjuicio de aquellas competencias de la Junta General y el órgano de administración de la Sociedad que resulten legalmente indelegables por así establecerlo la Ley 22/2014 y la LSC, así como sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Gestión. En todo caso, el órgano de administración de la Sociedad será competente para el ejercicio de los derechos de la Sociedad en su calidad de socio o accionista de las entidades participadas por la Sociedad.

TÍTULO IV ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 20º.- Órganos de la Sociedad.

La Sociedad será regida y administrada por la Junta General de Accionistas y por el Órgano de

Administración.

Con carácter adicional a lo señalado en el párrafo anterior, la Junta General de Accionistas o, por delegación, el Órgano de Administración, podrán encomendar la gestión de sus activos a una Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (en lo sucesivo, la "**SGIIC**"), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26.6 y 29 de la LECR y en los presentes Estatutos Sociales.

CAPÍTULO II. LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Artículo 21º. 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 22º. Junta General Extraordinaria.

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

Artículo 23º. 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 24º. 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.

Artículo 25º. 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 26º. 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.

CAPÍTULO III. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 27º. Forma del órgano de administración y composición del mismo.

La administración de la Sociedad podrá encomendarse a (i) un administrador único, (ii) dos administradores que actúen solidariamente, (iii) dos administradores que actúen conjuntamente o (iv) un Consejo de Administración.

La forma y el número de miembros del órgano de administración, en su caso, se determinará en cualquier

momento por la Junta General, sin necesidad de modificar los estatutos sociales. El acuerdo por el que se modifique la forma de organizar la administración de la Sociedad se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro Mercantil.

Cuando la administración de la Sociedad se confíe a un Consejo de Administración, su régimen de organización y funcionamiento será el que se establece en los presentes estatutos sociales.

Para ser nombrado administrador 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 administradores. No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad.

Artículo 28º. 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. No obstante, los administradores tendrán derecho a que la Sociedad les reembolse los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por ellos con ocasión de la celebración de las reuniones, tales como gastos de desplazamiento.

Artículo 29º. Consejo de Administración.

Cuando exista Consejo de Administración, éste se compondrá de un mínimo de 3 y un máximo de 9 miembros. Corresponde a la Junta General la fijación del número de componentes del Consejo.

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente. También designará a la persona que ostente el cargo de Secretario y si así lo acuerda a un Vicesecretario.

El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto.

El Consejo de Administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa

petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

El Consejo de Administración se reunirá, al menos, 2 veces al año, a iniciativa del Presidente y, en todo caso, en el plazo máximo de tres (3) meses contados a partir del cierre del ejercicio social, al efecto de formular las Cuentas Anuales y la propuesta de aplicación del resultado. Además, se reunirá si cualquiera de los miembros del Consejo de Administración solicitase la celebración de un Consejo, en cuyo caso el Presidente deberá convocarlo en un plazo máximo de quince (15) días naturales desde que se reciba tal solicitud, de forma que se celebre con la mayor brevedad.

La convocatoria se cursará mediante comunicación individual por cualquier medio escrito, incluyendo telegrama, fax o correo electrónico, que asegure su recepción por todos los Consejeros, con 48 horas de antelación.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

Serán válidas las reuniones celebradas sin convocatoria previa cuando concurran presentes o debidamente representados la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y decidan constituirse en Consejo tras acordar el orden del día. Los Socios realizarán los mejores esfuerzos para, de ser necesario y en aras a agilizar la toma de decisiones, instruir a sus representantes en el Consejo de Administración para que se celebren reuniones con carácter universal, evitando los trámites propios de una convocatoria con arreglo a los procedimientos legales y estatutarios.

El orden del día será el que proponga el Presidente, que deberá incluir las propuestas que hubieran realizado los demás Consejeros.

Serán válidas las reuniones celebradas por videoconferencia, por teléfono o por cualquier otro medio, o incluso sin sesión, siempre que ninguno de los Consejeros se oponga a ello de forma razonada y pueda validarse la identidad de los participantes.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo.

El Consejo de Administración adoptará los acuerdos por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes (presentes y representados) a la sesión exceptuando aquellos acuerdos para los que la Ley de Sociedades de Capital exija una mayoría cualificada y, en particular, la delegación permanente de facultades del Consejo en la Comisión ejecutiva o en algún Consejero Delegado así como la designación de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos que deberán ser acordados por el voto favorable de, al menos, dos terceras partes de los componentes del Consejo. Cada Consejero tendrá derecho a emitir un voto, y el presidente del Consejo no tendrá voto de calidad.

TÍTULO V

EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS ANUALES CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 30º.- Ejercicio social.

El ejercicio económico de la sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 LECR, empezará el primero (1) de enero y terminará el último (31) de diciembre de cada año, coincidiendo por tanto con el año natural.

Por excepción, el primer ejercicio social comprenderá el periodo desde la fecha de inscripción en el correspondiente registro de la CNMV y terminará el último (31) de diciembre de ese año.

Artículo 31º.- Valoración de los activos.

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

Artículo 32º.- Formulación de cuentas anuales.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67 de la LECR, el Órgano de Administración deberá formular en el plazo máximo de 3 meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la propuesta de distribución del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, para que, una vez revisados e informados por los Auditores de Cuentas, sean presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

Artículo 33º.- Auditoría obligatoria.

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión deberán someterse a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas.

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

El informe de auditoría y las Cuentas Anuales auditadas tendrán el carácter de público.

Artículo 34º.- Aprobación de cuentas anuales y distribución de dividendos.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobará las Cuentas Anuales y resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio.

Solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cubierto las atenciones previstas por la ley y los estatutos y el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuese inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a compensar las pérdidas. En caso de reducción de capital por devolución de aportaciones, el pago a los Accionistas podrá efectuarse en efectivo. No se realizarán distribuciones en especie hasta el momento de la liquidación de la Sociedad.

TÍTULO VI TRANSFORMACIÓN, FUSIÓN, ESCISIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 35º. Transformación, fusión y escisión.

La transformación, fusión y escisión de la Sociedad se regirá por lo dispuesto en la Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio y demás legislación aplicable en la materia.

Artículo 36º. Causa de la disolución.

La Sociedad se disolverá y liquidará transcurridos 30 años desde la fecha de su constitución, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas o, con carácter previo, por cualquiera de las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 37º. 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 38º. 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 39°. Liquidadores.

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

Artículo 40°. Cuota de liquidación.

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

Artículo 41°. 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 42°. 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 43°. 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 44°. 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.

TÍTULO VIII

Disposiciones adicionales

Artículo 45°.- Sumisión expresa

En los casos no excluidos por la Ley, todas las cuestiones que se susciten entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas, tanto durante el desarrollo ordinario de sus actividades, como durante la fase de liquidación quedaran sometidas a la ley española y a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

TÍTULO IX
SOCIEDAD UNIPERSONAL
CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 46º.- Sociedad Unipersonal.

En caso de que la Sociedad devenga unipersonal, se estará a lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 47º.- Decisiones de Accionista Único.

En la sociedad unipersonal el accionista único ejercerá las competencias de la Junta General.

Las decisiones del accionista único se consignarán en acta, bajo su firma o la de su representante, pudiendo ser ejecutadas y formalizadas por el propio accionista o por los administradores de la sociedad.

Anexo III**FACTORES DE RIESGO**

La Sociedad presenta un perfil de riesgo elevado, y la inversión en la Sociedad está sujeta a numerosos riesgos, entre los que cabe destacar los siguientes:

1. La situación económica general puede afectar las actividades de la Sociedad. Aspectos tales como la evolución de los tipos de interés, los niveles generales de actividad económica, las restricciones de crédito o la evolución de los índices bursátiles puede afectar el valor de las inversiones efectuadas por la Sociedad.
2. El valor de las inversiones podrá incrementarse o disminuir. En consecuencia, no hay certeza de que los objetivos de inversión de la Sociedad se cumplan, de que las inversiones que acometa la Sociedad sean rentables o de que se efectúe reparto alguno a los Accionistas.
3. La inversión de los Accionistas en la Sociedad requiere un compromiso a largo plazo, tiene principalmente el carácter de ilíquida y sin certeza de retorno.
4. Las inversiones efectuadas por la Sociedad en entidades no cotizadas pueden resultar de difícil liquidación.
5. 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 de dichas comisiones y gastos tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las Acciones de la Sociedad por debajo de su valor inicial.
6. 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.
7. La Sociedad puede adquirir préstamos y otras obligaciones de deuda, sin que se pueda garantizar para estas operaciones unos niveles mínimos de oferta y demanda que permita tratarlas como operaciones líquidas. Esto significa que dichos activos pueden estar sujetos a un importante riesgo de enajenación en caso de que la Sociedad desee venderlos. Igualmente, dichas operaciones podrán contener condiciones que no son las habituales del mercado y que ofrezcan a la Sociedad una protección menor que la que cabría esperar como acreedor.
8. El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las inversiones de la Sociedad y no se puede garantizar ni que los retornos objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados ni que la inversión inicial de los Accionistas vaya a ser

devuelta.

9. Durante la vida de la Sociedad, pueden acontecer cambios de carácter legal o fiscal que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad o sus Accionistas.
10. Puede transcurrir un periodo de tiempo significativo hasta que la Sociedad haya invertido todos los Compromisos de Inversión.
11. Aunque se pretende estructurar las inversiones de la Sociedad de modo que se cumplan los objetivos de inversión del mismo, no puede garantizarse que la estructura de cualquiera de las inversiones sea eficiente desde un punto de vista fiscal para un Accionista particular, o que cualquier resultado fiscal concreto vaya a ser obtenido.
12. En caso de que un Accionista de la Sociedad no cumpla con la obligación de desembolsar cantidades requeridas por la Sociedad, el Accionista podrá verse expuesto a las consecuencias previstas en los Estatutos Sociales y el Folleto.
13. 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 de conformidad con el Anexo IV.

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 deberán en todo caso asesorarse debidamente con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

ANEXO IV

Plantilla para la información precontractual de los productos financieros a que se refieren el artículo 8, apartados 1, 2 y 2 bis, del Reglamento (UE) 2019/2088 y el artículo 6, párrafo primero, del Reglamento (UE) 2020/852

Nombre del Producto: GENIVS INSULAE, SICC, S.A.

Identificador de entidad jurídica:A75990606

Características medioambientales o sociales

¿Este producto financiero tenía un objetivo de inversión sostenible?		¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?
☐   Sí	☒   No	
☐ Realizará como mínimo la proporción siguiente de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental : ____%	☒ Promueve características medioambientales o sociales y, aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá como mínimo un 80% de inversiones sostenibles	¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?
☐ en actividades económicas que pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE	☐ con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE	
☐ en actividades económicas que no pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE	☒ con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que no pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE	
☐ Realizará como mínimo la proporción siguiente de inversiones sostenibles con un objetivo social : ____%	☒ con un objetivo social	
	☐ Promueve características medioambientales o sociales, pero no realizará ninguna inversión sostenible	

edad tiene como objetivo promover inversiones con características sostenibles, según se definen en el art. 2.17 del Reglamento (UE) 2019/2088. Esto se hace mediante la implementación de programas de sostenibilidad a nivel de las inversiones, donde el progreso y el rendimiento se supervisan e informan regularmente.

En concreto, la Sociedad se centrará en las siguientes características sociales:

1. La promoción del acceso a una vivienda digna a través de la construcción y gestión de nuevas viviendas de alquiler.

2. La promoción de viviendas de alquiler con precios inferiores al de mercado, en particular vivienda con régimen de protección pública.
3. Un enfoque en grupos desfavorecidos, como las familias y personas jóvenes, fomentando comunidades inclusivas.
4. Una gestión y acompañamiento social a los inquilinos, en colaboración con organizaciones sociales.

Asimismo, se promoverán también las siguientes características medioambientales:

1. El compromiso de promover edificios energéticamente eficientes, midiendo la huella de carbono en las fases de construcción y explotación.
2. El desarrollo de viviendas con bajo impacto ambiental y la máxima calificación energética "A"; y
3. El compromiso con la reutilización y el reciclaje de materiales para promover una economía circular.

La Sociedad busca contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), y especialmente con el ODS1: Fin de la pobreza, y ODS11: Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Asimismo, se trata de una sociedad de inversión de impacto, en acorde con las Directrices de ESMA del 14 de mayo 2024 (*Directrices sobre los nombres de los fondos que utilizan términos ESG o relacionados con la sostenibilidad*), y con la definición de inversión de impacto del BOE, 23 Julio 2024, ya que un porcentaje significativo de las inversiones tienen la intención de generar un impacto social o medioambiental positivo y cuantificable, a la par de un retorno económico.

Específicamente, la Sociedad tiene por objeto la ejecución, gestión y, en su caso, transmisión instrumental de infraestructuras de Viviendas con régimen de protección pública (Viviendas sociales) Vivienda Asequible o ambas con la intención de generar un retorno económico a la par que un impacto social positivo y cuantificable. Existe una intencionalidad clara de contribuir a solucionar un problema social, con inversiones que contribuyan de forma relevante a atender retos sociales desatendidos, como es el caso del acceso a vivienda para grupos desfavorecidos. La Sociedad medirá y gestionará el impacto generado por sus inversiones; se involucrará en maximizar tal impacto; y proporcionará capital flexible para el desarrollo y gestión de las viviendas.

La Sociedad ha desarrollado una Teoría de Cambio, e identificado una serie de indicadores incluyendo los listados en la próxima sección, para supervisar el impacto de sus inversiones. También colaborará con organizaciones sociales en la gestión social del alquiler y acompañamiento a los inquilinos.

- **¿Qué indicadores de sostenibilidad se utilizan para medir la consecución de cada una de las características medioambientales o sociales promovidas por este producto financiero?**

Para evaluar, medir y supervisar las características medioambientales de las inversiones se tendrán en cuenta múltiples "indicadores de sostenibilidad", entre los cuales destacan los siguientes. Estos se controlan y evalúan anualmente.

En lo referente a las características sociales:

- a. Nuevas viviendas construidas.
- b. Número de personas con acceso a vivienda.
- c. Porcentaje de viviendas con régimen de protección pública (incluyendo VPO).
- d. Porcentaje de jóvenes menores de 39 años.
- e. Número de personas que han recibido acompañamiento social.

En lo referente a las características medioambientales:

- a. Huella de carbono en fases de construcción y explotación.
- b. Porcentaje de inversión en "edificios energéticamente eficientes" de acuerdo con la Legislación InvestEU, es decir con una demanda de energía primaria inferior en, al menos, un 20% al requisito NZEB/EECN ("Nearly Zero Energy Buildings" / "Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo")
- c. Porcentaje de las viviendas con calificación energética "A".
- d. Calificación sobre sostenibilidad BREEAM ("Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology"), o un método comparable de evaluación y certificación de la sostenibilidad en la edificación.

● **¿Cuáles son los objetivos de las inversiones sostenibles que el producto financiero pretende en parte lograr y de qué forma contribuye la inversión sostenible a dichos objetivos?**

En el ámbito social, el número de viviendas y personas con acceso a vivienda y acompañamiento social dependerán del tamaño de la sociedad, por lo que el objetivo principal es el siguiente:

- Mínimo 70% vivienda con régimen de protección pública (por ejemplo, VPO).

En el ámbito medioambiental, se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Mínimo 40% de inversión en "edificios energéticamente eficientes"
- 100% de las viviendas con calificación energética "A".

Se contribuirá a la consecución de estos objetivos a través de las siguientes medidas:

- El análisis de oportunidades de inversión para desarrollar viviendas que cumplan con los requisitos de impacto social y medioambiental aquí definidos.
- La introducción de estos compromisos sociales y medioambientales en el diseño y la gestión de los proyectos.

- La asignación de responsabilidades en temas de sostenibilidad. El vehículo cuenta en el equipo con más de 20 años de experiencia en temas de sostenibilidad e impacto social.
- El apoyo y participación de personas y organizaciones expertas.
- La medición y reporte de indicadores.



¿De qué manera las inversiones sostenibles que el producto financiero pretende en parte realizar no causan un perjuicio significativo a ningún objetivo de inversión sostenible medioambiental o social?

¿Cómo se han tenido en cuenta los indicadores de incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?

n/a

¿Cómo se ajustan las inversiones sostenibles a las Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales y los Principios rectores de las Naciones Unidas sobre las empresas y los derechos humanos? Detalles:

n/a

¿Tiene en cuenta este producto financiero las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?

☐ Sí, _____

☒ No

¿Qué estrategia de inversión sigue este producto financiero?

La Política de Inversión se detalla en el Folleto y se resume de la siguiente manera:

La Sociedad es una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado cuyo fin será la ejecución, gestión y, en su caso, transmisión instrumental de infraestructuras de Viviendas con régimen de protección pública (vivienda social), Viviendas Asequibles o ambas explotadas en régimen de concesión administrativa o derecho de superficie sobre bienes de titularidad pública.

Las Inversiones se estructurarán mediante la creación de cualquier persona jurídica, o la inversión en sociedades o vehículos ya existentes controlados o participados por la Sociedad (las “**Entidades Participadas**”). Estas podrán tener tanto el objeto de desarrollo y construcción de infraestructura de vivienda y actuar como concesionarioso superficiarias (las “**Entidades Participadas Concesionarias o Superficiaarias**”), como el objeto de explotación de los inmuebles en alquiler (las “**Entidades Participadas Tenedoras**”).

Las Inversiones tendrán las siguientes características (la “**Política de Inversión de la Sociedad**”):

- a) Las infraestructuras de vivienda estarán situadas en España, en regiones con núcleos poblacionales considerados motores económicos y de generación de empleo, que presenten con alta demanda y escasa oferta de alquiler residencial, una regulación estable en su trayectoria de aplicación de un régimen público de protección, segura, atractiva para el Accionista, destinado a vivienda con alguna de las modalidades de régimen público de protección.
- b) Todas las infraestructuras resultantes se destinarán al alquiler residencial, sin perjuicio de la posibilidad de aprovechamiento de superficies para locales comerciales, parkings u otros usos dentro de cada promoción.
- c) La inversión se realizará en las Entidades Participadas que desarrollarán distintas infraestructuras inmobiliarias con las características identificadas en el Folleto, ya sea en terrenos urbanos o urbanizables; donde el derecho de aprovechamiento del citado suelo por parte de la Sociedad lo será en virtud de concesiones administrativas, o de derechos de aprovechamiento o de derechos de superficie.
- d) Los derechos de aprovechamiento de los suelos los obtendrá la Sociedad por adjudicación de los concursos públicos u otras formas de encargo legalmente previstos en exclusiva o junto a otras sociedades cuando hubiera concurrido con otras entidades,
- e) Los terrenos podrán disfrutarse con plazos de promoción y explotación no inferiores a los 50 años, con una duración estándar predominante de 75 años.
- f) Las infraestructuras deberán tener características de sostenibilidad social y medioambiental tal y como se describen en este anexo, así como características de inversión de impacto que buscan generar tanto un impacto social y cuantificable, como un retorno económico.

- ***¿Cuáles son los elementos vinculantes de la estrategia de inversión utilizados para seleccionar las inversiones dirigidas a lograr cada una de las características medioambientales o sociales que promueve este producto financiero?***

Según la Política de Inversión, todas las inversiones se centran en la promoción de la vivienda por lo que, las características sociales, y en particular, el objetivo de promover el acceso a la vivienda digna, están salvaguardados. Por otra parte, según lo definido en la *Política de Integración de Riesgos de Sostenibilidad*, y concretamente en el Capítulo 7: *Integración de Riesgos de Sostenibilidad en el Proceso de Toma de Decisiones de Inversión*, los riesgos de sostenibilidad identificados y evaluados se consideran de manera efectiva en el proceso de toma de decisiones de inversión. Es decir, las inversiones que presenten riesgos inaceptables o que no cumplan con los criterios mínimos establecidos podrían ser excluidas de la cartera.

- ***¿Cuál es el porcentaje mínimo comprometido para reducir la magnitud de las inversiones consideradas antes de la aplicación de dicha estrategia de inversión?***

No existe un porcentaje mínimo comprometido.

- ***¿Cuál es la política para evaluar las prácticas de buena gobernanza de las empresas en las que se invierte?***

Las prácticas de gobernanza se evalúan como parte del ejercicio de diligencia debida (documentación adecuada de las resoluciones de los Accionistas y el consejo, contabilidad adecuada, auditoría de los estados financieros; información relacionada con el empleo, como tipos de contratos de trabajo, respeto de las obligaciones salariales y de pensiones y otros compromisos con los trabajadores, representación de género en la plantilla, etc.; cumplimiento de las obligaciones KYC/AML y otras obligaciones reglamentarias o de buenas prácticas).



¿Cuál ha sido la proporción de inversiones relacionadas con la sostenibilidad?

Se espera que la Sociedad invierta al menos el 80% de sus compromisos agregados en empresas/activos que cumplan los requisitos para alinearse con las características ambientales y sociales promovidas (nº 1).

Otras inversiones (#2) pueden incluir (i) inversiones temporales en activos líquidos (efectivo) mantenidos con el fin de atender las necesidades cotidianas de la Sociedad, y (ii) transacciones, acuerdos e inversiones en derivados y otros instrumentos financieros exclusivamente con el fin de cubrir los riesgos de cambio o de tipo de interés relacionados con las inversiones existentes a lo largo del tiempo. Dichas inversiones no deberán superar, en principio, el 20% de sus compromisos agregados en un trimestre determinado.

Dentro del 80% de inversiones que cumplen con características sociales, su totalidad son “sostenibles”. La definición de “sostenible” se toma del artículo 2.17 del Reglamento (UE) 2019/2088, es decir inversiones en una actividad económica que contribuyan a un objetivo medioambiental o a un objetivo social. Concretamente, las inversiones de la Sociedad buscan contribuir a objetivos sociales como la *cohesión social, la lucha contra la desigualdad y la inversión en comunidades económica y socialmente desfavorecidas*; además de no perjudicar significativamente otros objetivos sociales y medioambientales (como lo relativo a la *eficiencia de recursos relativos al uso de la energía, la energía renovable; consumo de materias primas, agua y suelo; producción de residuos y emisiones de gases de efecto invernadero e impacto sobre la biodiversidad y la economía circular*); y, finalmente, que las empresas beneficiarias sigan prácticas de buena gobernanza.

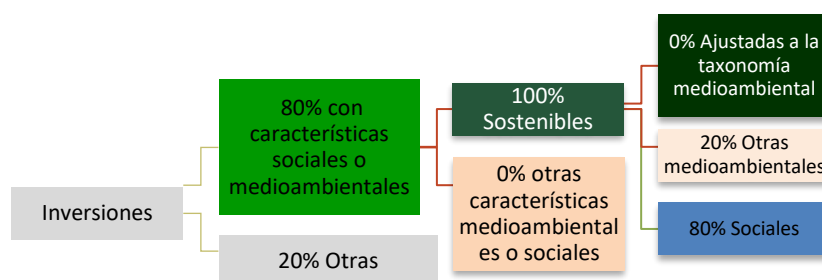
En línea con las Directrices de ESMA del 14 de mayo 2024, al menos el 80% de la inversión será en actividades sostenibles, además de ser -como se ha explicado arriba- inversiones de impacto.

Por otra parte, las inversiones con características sociales son acordes a la Taxonomía Social (ver *Informe final de la Plataforma sobre Finanzas Sostenibles* de febrero de 2022), en lo referente al segundo y tercero de los tres objetivos sociales: *niveles de vida adecuados y bienestar para los usuarios finales; y comunidades y sociedades inclusivas y sostenibles*.

En lo que se refiere a la taxonomía medioambiental definida por el Reglamento (UE) 2020/852, esta define seis objetivos ambientales clave: mitigación del cambio climático, adaptación al cambio climático, uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos, transición a una economía circular, prevención y control de la contaminación, y protección y restauración de la

biodiversidad y los ecosistemas. La totalidad de las inversiones de la Sociedad buscan contribuir al objetivo 1 (“mitigación del cambio climático”) con las características medioambientales ya identificadas. Aun así, consideramos de forma conservadora que el 0% de las inversiones son “ajustadas a la taxonomía medioambiental”. No obstante, la posición se mantendrá bajo revisión a medida que se ultimen las normas subyacentes y aumente con el tiempo la disponibilidad de datos fiables.

El porcentaje de las inversiones que cumplen con características sociales son sostenibles, se ajustan a la taxonomía social y se resumen en el gráfico inferior:



- ***¿Cómo logra el uso de derivados las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?***

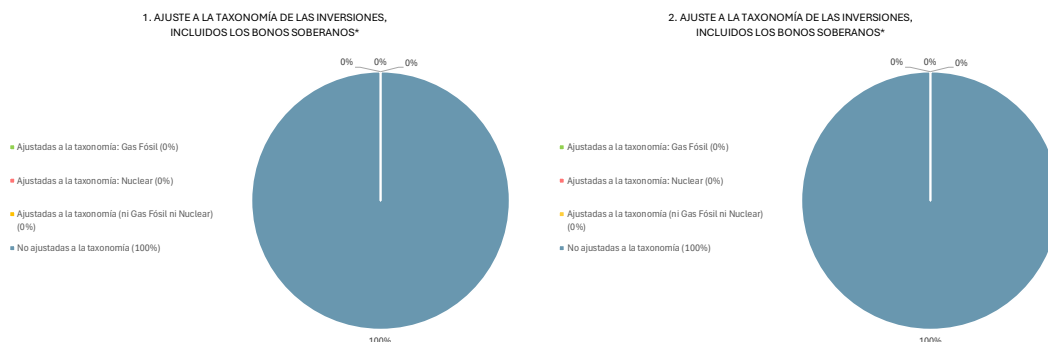
n/a



- ***¿En qué medida, como mínimo, se ajustan las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental a la taxonomía de la UE?***

La Sociedad no se compromete actualmente a invertir en ninguna "inversión medioambiental sostenible" según lo establecido por la Taxonomía de la Unión Europea.

Los dos gráficos que figuran a continuación muestran el porcentaje mínimo de inversiones que se ajustan a la taxonomía de la UE. Dado que no existe una metodología adecuada para determinar la adaptación a la taxonomía de los bonos soberanos*, el primer gráfico muestra la adaptación a la taxonomía correspondiente a todas las inversiones del producto financiero, incluidos los bonos soberanos, mientras que el segundo gráfico muestra la adaptación a la taxonomía solo en relación con las inversiones del producto financiero a distintas de los bonos soberanos.



*A efectos de los gráficos, los "bonos soberanos" incluyen todas la exposiciones soberana.

● **¿Cuál es la proporción mínima de inversión en actividades de transición y facilitadoras?**

n/a



¿Cuál es la proporción mínima de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que no se ajustan a la taxonomía de la UE?

20%



¿Cuál es la proporción mínima de inversiones socialmente sostenibles?

Como se ha detallado arriba, el 80% de las inversiones serán socialmente sostenibles, y de impacto.



¿Qué inversiones se incluyen en el «n.º 2 Otras» y cuál es su propósito? ¿Existen garantías medioambientales o sociales mínimas?

Como se ha explicado arriba, se engloban en esta categoría, por ejemplo, las inversiones auxiliares o temporales en activos líquidos (efectivo) mantenidos con el fin de atender las necesidades cotidianas de la Sociedad



¿Se ha designado un índice específico como índice de referencia para determinar si este producto financiero está en consonancia con las características medioambientales o sociales que promueve?

No se ha designado un índice específico. No obstante, existen medidas independientes como la Calificación Energética de las viviendas, así como el análisis independiente BREEAM ("Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology").

● **¿Cómo se ajusta de forma continua el índice de referencia a cada una de las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?**

n/a

- ***¿Cómo se garantiza el ajuste de la estrategia de inversión con la metodología del índice de manera continua?***

n/a

- ***¿Cómo difiere el índice designado de un índice general de mercado pertinente?***

n/a

- ***¿Dónde puede encontrarse la metodología utilizada para el cálculo del índice designado?***

n/a

¿Dónde puedo encontrar en línea más información específica sobre el producto?



Puede encontrarse más información específica sobre el producto en el sitio web:
<http://www.alaluzcapital.com>