

## **FOLLETO INFORMATIVO**

**DE**

**AA43 RE FUND, SICC, S.A.**

Junio de 2024

**Este Folleto informativo recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la oportunidad de inversión que se le propone y estará a disposición de los accionistas, con carácter previo a su inversión, en el domicilio de la Sociedad Gestora de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, la información que contiene este Folleto puede sufrir modificaciones en el futuro. 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 (CNMV), donde podrán ser consultados. Los términos en mayúscula no definidos en el presente Folleto tendrán el significado previsto en los Estatutos Sociales de la Sociedad. La responsabilidad sobre el contenido y la veracidad del Folleto y de los Estatutos Sociales corresponde exclusivamente a la Sociedad Gestora. La CNMV no verifica el contenido de dichos documentos.**

<b><u>CAPÍTULO I LA SOCIEDAD</u></b> .....	4
1. <b><u>Datos generales</u></b> .....	4
2. <b><u>Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad</u></b> .....	7
3. <b><u>Régimen de suscripción y desembolso de acciones</u></b> .....	7
4. <b><u>Las Acciones</u></b> .....	9
5. <b><u>Auditoría de cuentas</u></b> .....	13
6. <b><u>Política general de distribución de resultados</u></b> .....	13
<b><u>CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES</u></b> .....	13
7. <b><u>Política de Inversión de la Sociedad</u></b> .....	13
8. <b><u>Mecanismos para la modificación de la política de inversión de la Sociedad</u></b> .....	15
9. <b><u>Información a los Accionistas</u></b> .....	15
10. <b><u>Acuerdos individuales con Accionistas</u></b> .....	16
<b><u>CAPÍTULO III ÓRGANOS INTERNOS DE LA SOCIEDAD</u></b> .....	16
11. <b><u>Junta General de Accionistas</u></b> .....	16
12. <b><u>Órgano de administración</u></b> .....	16
<b><u>CAPÍTULO IV SOCIEDAD GESTORA Y OTROS ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD</u></b> .....	17
13. <b><u>La Sociedad Gestora</u></b> .....	17
14. <b><u>Comité de Inversiones</u></b> .....	20
<b><u>CAPÍTULO V COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD</u></b> .....	21
15. <b><u>Remuneraciones</u></b> .....	21
16. <b><u>Reparto de las remuneraciones</u></b> .....	21
17. <b><u>Distribución de gastos</u></b> .....	21
<b><u>CAPÍTULO VI DISPOSICIONES GENERALES</u></b> .....	22
18. <b><u>Disolución, liquidación y extinción de la Sociedad</u></b> .....	22
19. <b><u>Confidencialidad</u></b> .....	23
20. <b><u>Prevención del Blanqueo de Capitales</u></b> .....	23
21. <b><u>Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflicto de interés</u></b> .....	24

<a href="#"><u>22. Limitación de Responsabilidad e Indemnizaciones</u></a> .....	26
<a href="#"><u>23. Responsabilidad del Folleto</u></a> .....	27
<a href="#"><u>ANEXO I</u></a> .....	28
<a href="#"><u>ANEXO II</u></a> .....	42

## CAPÍTULO I LA SOCIEDAD

### 1. Datos generales

#### 1.1 Denominación y domicilio de la Sociedad

La sociedad AA43 RE FUND, SICC, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o la “**SICC**”) se constituyó como una sociedad anónima en la modalidad de 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 (en adelante, la “**Ley 22/2014**” o la “**LECR**”), mediante escritura pública otorgada el día 5 de junio de 2024 ante el Notario de Madrid, Dña. Eloísa López-Monís Gallego, bajo el número 1.689 de su protocolo.

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

#### 1.2 La Sociedad Gestora

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a SOUTH WAY CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A., una sociedad española inscrita en el Registro de sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la “**CNMV**”) con el número 220 y domicilio social en Madrid, en la calle Montalbán, 7, 28014 Madrid (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”).

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

La dirección y administración de la Sociedad, con las limitaciones establecidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora (en adelante, el “**Contrato de Gestión**”), incluyendo la gestión de las inversiones, así como el control de sus riesgos, corresponde a la Sociedad Gestora, que actuará de forma independiente en la toma de decisiones de inversión y desinversión, contando para ello con el asesoramiento del Asesor Inmobiliario y que, conforme a la legislación vigente, ejercerá las facultades de dominio sin ser propietario de la Sociedad ni de ninguno de sus derechos o activos.

#### 1.3 Depositario

El depositario de la Sociedad es Banco Inversis, S.A., con C.I.F. número A-83131433, que figura inscrito en el Registro de Sociedades Depositarias de la CNMV con el número 211. Tiene su domicilio en edificio "Plaza Aeropuerto", Avda. de la Hispanidad 6, 28042, Madrid.

La Sociedad Gestora ha encomendado al Depositario el depósito y 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.

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 garantiza que cumple los requisitos establecidos en la normativa aplicable y cuenta con procedimientos que permiten evitar conflictos de interés en el ejercicio de sus

funciones.

El Depositario podrá celebrar 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 de un 0,04% anual sobre el patrimonio de la Sociedad, con un mínimo de diez mil (10.000.-€) euros anuales, más un coste por estudio de cada operación propuesta de ciento cincuenta (150.-€) euros por operación.

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

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

1.5 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.

1.6 Proveedores de servicios de la Sociedad

**Asesor Jurídico:**

**Andersen**

C/ Velázquez, 110

28006, Madrid

**Depositario:**

**Banco Inversis, S.A.**

Avda. de la Hispanidad 6,

28042, Madrid

**Auditor:**

**Ernst & Young (EY)**

C/ Raimundo Fernández de Villaverde, 65

28003, Madrid

**Sociedad Gestora:**

**South Way Capital Partners, SGEIC, S.A.**

C/ Montalbán, 7,

28014 Madrid

1.7 Asesor Inmobiliario

La Sociedad Gestora contará con el asesoramiento inmobiliario de Aiga Advisory, S.L. y Kanda Capital, S.L. (en adelante y de manera conjunta, el “**Asesor Inmobiliario**”) para llevar a cabo asesoramiento en cuestiones directamente relacionadas con la Política de Inversión de la Sociedad, dicho servicio será formalizado mediante un acuerdo de asesoramiento (en adelante, el “**Acuerdo de Asesoramiento Inmobiliario**”) suscrito entre la Sociedad Proyecto y el Asesor Inmobiliario.

1.8 Duración

Respecto de la duración de la Sociedad, está previsto que se proceda con la disolución y

liquidación de la misma cuando hayan transcurrido siete (7) años a contar desde la fecha en que la Sociedad Gestora realice la primera solicitud de desembolso de los compromisos de inversión suscritos por los inversores de la Sociedad con el objeto de convertirse en Accionistas.

No obstante, el plazo de duración de la Sociedad podrá ser prorrogado a discreción de la Sociedad Gestora, previa propuesta del Asesor Inmobiliario, por dos (2) periodos adicionales de un (1) año cada uno. Cualquier periodo adicional de prórroga podrá establecerse siempre y cuando se acuerde por la mayoría de los Accionistas de la Sociedad conforme lo dispuesto en sus Estatutos Sociales.

#### 1.9 Comienzo de las operaciones

El comienzo de las operaciones de la Sociedad tendrá lugar desde la fecha en que se produzca su inscripción en el registro administrativo de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV (en adelante, la “**Fecha de Registro**”).

#### 1.10. Período de Colocación

El período de colocación no será superior a dieciocho (18) meses, desde la Fecha de Registro de la Sociedad, sin perjuicio de que dicho periodo podrá ser extendido por un periodo adicional de seis (6) meses con la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad.

En ningún caso, el período de colocación podrá superar los veinticuatro (24) meses desde la Fecha de Registro de la Sociedad (en adelante, el “**Periodo de Colocación**”).

Durante el Periodo de Colocación, los Accionistas suscribirán un compromiso de inversión (en adelante, “**Compromisos de Inversión**”) mediante la firma del correspondiente acuerdo de suscripción, a través del cual se obligarán a aportar un determinado importe a la Sociedad (en adelante, el “**Acuerdo de Suscripción**”).

Una vez concluido el Periodo de Colocación, la Sociedad tendrá el carácter de cerrado, no contemplándose la creación de nuevas Acciones para terceros (esto es, personas o entidades que con anterioridad a la transmisión no revistan la condición de accionistas de la Sociedad).

El importe resultante de todos los Compromisos de Inversión obtenidos se denomina compromisos totales de la Sociedad (en adelante, los “**Compromisos Totales**”). Se prevén unos Compromisos Totales de sesenta millones de euros (60.000.000.-€).

#### 1.11. Periodo de Inversión

La Sociedad dispondrá de un periodo de inversión para ejecutar la Política de Inversión de la Sociedad (en adelante, el “**Periodo de Inversión**”).

El Periodo de Inversión tendrá una duración máxima de cuatro (4) años desde la Fecha de Primer Cierre.

#### 1.12. Periodo de Desinversión

La Sociedad dispondrá de un periodo de desinversión para llevar a cabo la desinversión en la Sociedad Proyecto (en adelante, el “**Periodo de Desinversión**”).

El Periodo de Desinversión tendrá una duración aproximada de tres (3) años desde el final del Periodo de Inversión.

No obstante lo anterior, el plazo de duración del Periodo de Desinversión podrá ser prorrogado a discreción de la Sociedad Gestora, previa propuesta del Asesor Inmobiliario, por dos (2) periodos adicionales de un (1) año cada uno. Cualquier periodo adicional de prórroga podrá establecerse siempre y cuando se acuerde por la mayoría de los Accionistas de la Sociedad conforme lo dispuesto en sus Estatutos Sociales.

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

### **2.1 Régimen jurídico**

La Sociedad se regula por lo previsto en sus Estatutos Sociales que se adjunta como **Anexo I** (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”) al presente Folleto, por lo previsto en la LECR, por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “**LSC**”) y por las disposiciones que desarrollan o aquellas que en un futuro modifiquen o sustituyan las normas anteriormente mencionadas.

### **2.2 Legislación y jurisdicción competente**

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

La jurisdicción competente 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 Acuerdo de Suscripción, los Accionistas deberán aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo II** de este Folleto. Por tanto, los Accionistas deben tener la experiencia, conocimiento y cualificaciones necesarias para tomar sus propias decisiones de inversión y valorar correctamente sus riesgos y los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en la Sociedad.

Mediante el Acuerdo de Suscripción de las acciones de la Sociedad, el inversor asume expresamente frente a la Sociedad y la Sociedad Gestora, desde ese momento, todos los derechos y obligaciones derivados de su participación en la Sociedad en calidad de accionista (en adelante, el “**Accionista**” y conjuntamente con el resto de los inversores, los “**Accionistas**”).

## **3. Régimen de suscripción y desembolso de acciones**

### **3.1 Suscripción y desembolso**

Todas las acciones emitidas en el momento de la constitución de la Sociedad fueron íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas por el accionista único SOUTH WAY CAPITAL PARTNERS SGEIC, S.A.

No obstante lo anterior, en un período máximo de diez (10) días naturales a contar desde el transcurso de la Fecha de Primer Cierre, el accionista único de la Sociedad, SOUTH WAY CAPITAL PARTNERS SGEIC, S.A., transmitirá a todos los Accionistas, de forma proporcional a los importes que hubieran desembolsado cada uno de ellos en la Fecha de Primer Cierre, la totalidad de sus acciones de la Sociedad, por su valor nominal.

En cada uno de los cierres que tenga lugar durante el Periodo de Colocación, cada Accionista que haya sido admitido en la Sociedad y haya firmado su respectivo Acuerdo de

Suscripción, procederá a la suscripción y desembolso de Acciones en el tiempo y modo en que lo solicite la Sociedad Gestora mediante la correspondiente llamada a capital (*capital call*), de conformidad con el Compromiso de Inversión incluido en el Acuerdo de Suscripción.

Por tanto, los Accionistas se comprometen a realizar las suscripciones y desembolsos posteriores, de conformidad con su Acuerdo de Suscripción, a medida que lo requiera la Sociedad Gestora.

Los desembolsos se realizarán en euros y, en todo caso, en efectivo o en derechos de crédito líquidos, vencidos y exigibles, por lo que los Accionistas no podrán desembolsar los importes requeridos mediante aportaciones en especie.

### 3.2 Fecha de Primer Cierre

La Sociedad Gestora requerirá a los Inversores para que hagan una primera aportación de fondos a la Sociedad, en la Fecha de Primer Cierre, con cargo a sus respectivos Compromisos de Inversión (el "**Fecha de Primer Cierre**"). Dicha aportación de fondos tendrá lugar en el contexto de un aumento de capital social de la Sociedad en el que los Inversores tendrán derecho a suscribir un número de acciones determinado de la Sociedad, proporcional a su aportación, o por vías de capitalización alternativas permitidas por la ley, tales como aportaciones no reintegrables a fondos propios

La Sociedad Gestora tiene previsto declarar el Primer Cierre de la Sociedad en el momento en que haya obtenido Compromisos de Inversión de sus Inversores suficientes para abonar, entre otros, la parte del precio correspondiente para la compra del inmueble descrito en la Política de Inversión de la Sociedad.

### 3.3 Compromisos Adicionales

Tras la Fecha de Primer Cierre y hasta la terminación del Periodo de Colocación, nuevos inversores o Accionistas de la Sociedad, podrán suscribir o incrementar, respectivamente, sus Compromisos de Inversión (en adelante, "**Compromisos de Inversión Adicionales**"), siendo considerados Accionistas Posteriores respecto de la parte de Compromiso de Inversión suscrita o incrementada en cada caso. Los suscriptores de estos Compromisos Adicionales deberán desembolsar a la Sociedad, en un momento inicial, un importe equivalente a los desembolsos que hubieran ya realizado los Accionistas existentes hasta el momento de suscripción del Compromiso de Inversión Adicional, en la proporción que les corresponda en función del importe de su Compromiso de Inversión Adicional sobre el importe de los Compromisos Totales.

Dicho desembolso se efectuará en el contexto de un aumento de capital social de la Sociedad a:

- (i) Si la suscripción de Compromisos de Inversión Adicionales se produce en los doce (12) meses siguientes a la Fecha de Primer Cierre: el mismo valor compañía que el tomado en consideración para dar entrada a los Inversores existentes en la Fecha de Primer Cierre.
- (j) Si los Compromisos Adicionales se suscriben pasados doce (12) meses desde la Fecha de Primer Cierre: el mayor entre: (a) el valor compañía tomado como referencia para dar entrada a los Inversores existentes en la Fecha de Primer Cierre; y (b) el valor de mercado de la Sociedad en el momento de suscripción de los Compromisos de Inversión Adicionales.

En el contexto de este aumento de capital los inversores posteriores diluirán a los

Accionistas preexistentes que no hayan suscrito Compromisos de Inversión Adicionales, y tras su ejecución y cierre, todos los Accionistas habrán desembolsado sus respectivos Compromisos de Inversión en la misma proporción.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que sea necesario un Compromiso de Inversión Adicional para incrementar el volumen de la inversión de la Sociedad en la Sociedad Proyecto y dicho Compromiso de Inversión Adicional sea suscrito por todos los Accionistas que suscribieron sus Acuerdos de Inversión en la Fecha de Primer Cierre, las condiciones en que lo harán serán las mismas para todos los Accionistas sin que se den escenarios de dilución entre ellos.

#### 3.4 Accionista en Mora y consecuencias del incumplimiento

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, la Sociedad le requerirá para que en el plazo máximo de diez (10) días naturales proceda a efectuar el desembolso de la cantidad correspondiente, devengándose, además, una penalidad del cinco por ciento (5%) sobre dicho importe a favor de la Sociedad. Si el Accionista no subsanara el incumplimiento en el plazo previsto en el párrafo anterior será considerado un Accionista en Mora.

El Accionista en Mora verá suspendidos sus derechos políticos (incluyendo aquellos relacionados con la participación en Junta General de accionistas u otro órgano similar) y económicos, compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que en su caso le correspondieran con cargo a las distribuciones que realice la Sociedad.

Para el supuesto de incumplimiento por un Accionista de su Compromiso de Inversión y con el fin de no perjudicar el normal funcionamiento de la actividad de la Sociedad, se establece una opción de compra a favor de esta última sobre la totalidad de las acciones de las que sean titulares en cada momento, a ejercitar en el plazo de tres (3) meses a contar desde la Fecha de Incumplimiento y a un precio equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor nominal de las participaciones titularidad del Accionista en Mora.

La opción de compra a favor de la Sociedad a que se refiere el párrafo anterior podrá ser cedida por ésta a los restantes accionistas que estuvieren interesados, a prorrata de su participación en el capital social de la Sociedad en caso de ser varios, o en caso de que ningún accionista mostrare tal interés, a favor de cualquier tercero que designe la Sociedad. En ambos casos, accionistas o terceros, habrán de subrogarse con ocasión de la compra de las acciones del Accionista en Mora en las obligaciones que para él se derivan del presente Folleto y, especialmente, en la obligación de éste de desembolsar el Compromiso de Inversión pendiente, incluyendo la aportación de capital cuyo incumplimiento desencadenó el ejercicio de la opción. En caso de que ningún Accionista o tercero esté interesado en la compra de las acciones del Accionista en Mora, la Sociedad deberá comprar tales acciones para su amortización en el plazo más breve posible.

### 4. **Las Acciones**

#### 4.1 Características básicas y forma de representación de las Acciones

Las acciones son todas de una misma clase y serie, se representarán mediante títulos nominativos, que podrán ser simples o múltiples y contendrán todas las menciones señaladas como mínimas en la LSC y, en especial, las limitaciones a su transmisibilidad que en su caso se establezcan en los Estatutos Sociales de la Sociedad. En caso de entrega de título múltiple, el Accionista tiene derecho a exigir de la Sociedad que, previa anulación de los que, a tal efecto presente, expida tantos títulos simples como acciones sean de su

titularidad o uno o varios títulos múltiples representativos de un número de acciones distinto al que figurase en aquel o aquellos cuya anulación se solicita.

La suscripción de acciones de la Sociedad por parte de cada uno de los Accionistas, implicará la obligación de cumplir con lo establecido en el presente Folleto, y en particular, con la obligación de realizar las aportaciones correspondientes.

#### 4.2 Derechos económicos de las Acciones

Las Acciones confieren a sus titulares la condición de Accionista y les atribuyen el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad. Las distribuciones a los Accionistas se realizarán de conformidad con las establecidas en el presente Folleto.

#### 4.3 Reembolso de Acciones

La Sociedad se configura como un vehículo de inversión colectiva de tipo cerrado. En consecuencia, los Accionistas únicamente podrán obtener el reembolso total de sus acciones y/o aportaciones en el momento de la disolución y liquidación de la Sociedad. El reembolso de las acciones y/o aportaciones se efectuará sin gastos para el Accionista, excepto aquellos estipulados en el presente Folleto, por su valor liquidativo y neto de los impuestos y retenciones que resulten de aplicación.

No obstante lo anterior, los Accionistas podrán obtener el reembolso parcial de sus acciones y/o aportaciones antes de la disolución y liquidación de la Sociedad siempre que, por iniciativa de la Sociedad Gestora, se opte por utilizar dicho reembolso como mecanismo para realizar Distribuciones a los Accionistas de conformidad con lo dispuesto en el presente Folleto.

#### 4.4 Transmisión de Acciones

Sin perjuicio de lo establecido en este Artículo, la transmisión de las Acciones, la constitución de derechos limitados u otra clase de gravámenes y el ejercicio de los derechos inherentes a las mismas se regirán por lo dispuesto con carácter general para los valores negociables.

La adquisición de Acciones implicará la aceptación por el adquirente de los términos y condiciones por los que se rige la Sociedad de conformidad con el presente Folleto, así como la asunción por parte del mismo del compromiso pendiente de desembolso aparejado al Compromiso de Inversión vinculado a las Acciones adquiridas (quedando el transmitente liberado de la obligación de desembolsar a la Sociedad el compromiso pendiente de desembolso aparejado a dichas Acciones transmitidas).

##### 4.4.1 Restricciones a la Transmisión de Acciones

El establecimiento de cualesquiera cargas o gravámenes sobre las Acciones, o cualesquiera transmisiones, directas o indirectas, de Acciones – voluntarias, forzosas o cualesquiera otras – ("**Transmisión**" o "**Transmisiones**") que no se ajusten a lo establecido en el presente Folleto, no serán válidas ni producirán efecto alguno frente a la Sociedad ni frente a la Sociedad Gestora.

Cualquier Transmisión requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción, considerando no obstante que la Sociedad Gestora no denegará injustificadamente dicho consentimiento en el supuesto de Transmisiones a una

afiliada del transmitente, siempre y cuando: (i) dicha afiliada estuviera participada al cien por cien (100%) por el transmitente, o fuera titular del cien por cien (100%) de las acciones del transmitente y dicha Transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el Accionista final no fuese una afiliada del transmitente original, supuesto que requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción; y (ii) la Transmisión se realice de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.4.2 siguiente.

En caso de que las Acciones fueran objeto de Transmisión por imperativo legal en virtud de un proceso judicial o administrativo, o por la liquidación o fallecimiento de su titular, la Sociedad, otros Accionistas o terceros, a discreción de la Sociedad Gestora, tendrán un derecho de adquisición preferente sobre dichas Acciones. A dichos efectos, en caso de ejercitarse dicho derecho de adquisición preferente, la Sociedad Gestora deberá presentar un adquirente de las Acciones por su valor liquidativo en el momento en que se solicitó la inscripción en los registros correspondientes de la Sociedad.

A falta de acuerdo sobre el valor liquidativo de las Acciones y el procedimiento a seguir para su valoración, el valor liquidativo será determinado por un auditor de cuentas que nombre a tal efecto la Sociedad Gestora, y que será distinto al auditor de la Sociedad y de la Sociedad Gestora. En el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde su nombramiento, el auditor emitirá su informe, que notificará a la Sociedad Gestora y a los interesados. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la recepción del informe de valoración, las personas afectadas tendrán derecho a obtener, en el domicilio social de la Sociedad Gestora, el valor liquidativo de las Acciones objeto de Transmisión, en concepto de precio. Transcurrido dicho plazo sin que los Accionistas afectados hubieran retirado dicho importe, la Sociedad Gestora consignará el mismo en una entidad de crédito a nombre de los interesados.

#### 4.4.2 Procedimiento para la Transmisión de las Acciones

##### (a) Notificación a la Sociedad Gestora

El Accionista transmitente deberá notificar, por escrito y con al menos treinta (30) días naturales de antelación, a la Sociedad Gestora la Transmisión propuesta, incluyendo dicha notificación: (i) los datos identificativos del transmitente y del adquirente, y (ii) el número de Acciones que pretende transmitir (las "**Acciones Propuestas**"). Dicha notificación deberá estar firmada por el transmitente y por el adquirente propuesto.

##### (b) Acuerdo de Suscripción

Asimismo, con carácter previo a la formalización de la Transmisión de las Acciones Propuestas, el adquirente deberá remitir a la Sociedad Gestora el Acuerdo de Suscripción debidamente firmado por el mismo. Mediante la firma de dicho Acuerdo de Suscripción, el adquirente asume expresamente frente a la Sociedad y la Sociedad Gestora, todos los derechos y obligaciones derivados de la adquisición y tenencia de las Acciones Propuestas, y en particular, el Compromiso de Inversión aparejado a las mismas.

(c) Requisitos para la eficacia de la Transmisión

La Sociedad Gestora notificará al Accionista transmitente la decisión relativa al consentimiento previsto en el Artículo 4.4.1 dentro de un plazo de quince (15) días naturales tras la recepción de dicha notificación enviada por el transmitente de conformidad con el párrafo (a) anterior.

El adquirente no adquirirá la condición de Accionista hasta la fecha en que la Sociedad Gestora haya recibido el documento acreditativo de la transmisión, los gastos previstos en el párrafo (e) siguiente hayan sido pagados y haya sido inscrito por la Sociedad Gestora en el correspondiente registro de Accionistas, lo que no se producirá hasta que el adquirente haya hecho efectivo el pago de los gastos en que la Sociedad y/o la Sociedad Gestora hayan incurrido con motivo de la Transmisión en los términos previstos en el párrafo (e) siguiente. Con anterioridad a esa fecha, la Sociedad Gestora no incurrirá en responsabilidad alguna con relación a las Distribuciones que efectúe de buena fe a favor del transmitente.

(d) Obligaciones de información y comunicaciones

Sin perjuicio de lo anterior, las Transmisiones de Acciones de la Sociedad estarán sujetas, en todo caso, a las obligaciones de información y comunicación que establezca la legislación aplicable en cada momento y, en particular, a aquellas relativas a la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y al cumplimiento de obligaciones fiscales.

(e) Gastos

El transmitente y el adquirente serán responsables solidarios y estarán obligados a reembolsar a la Sociedad y/o a la Sociedad Gestora todos los gastos incurridos directa o indirectamente en relación con la Transmisión de las Acciones Propuestas (incluyendo a efectos aclaratorios todos los gastos legales y de auditores relacionados con la revisión de la transacción).

#### 4.5 Valor liquidativo de las Acciones

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las Acciones de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la LECR, en la Circular de 11/2008, de 30 de diciembre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo (en adelante, la “**Circular 11/2008**”), en la Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la CNMV que modifica la Circular 11/2008, y por las disposiciones que la modifiquen o sustituyan en cada momento.

El patrimonio neto de la Sociedad será objeto de determinación semestral mediante la última valoración disponible de los activos de la Sociedad.

El valor de las Acciones será el resultado de dividir el patrimonio neto de la Sociedad (entendiéndose por tal el importe resultante de deducir las cuentas acreedoras de la suma de todos sus activos) por el número de Acciones en circulación.

#### 4.6 Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad

Los resultados de la Sociedad se determinarán con arreglo a los principios contables y

criterios de valoración establecidos en la Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, cualquier otra norma que pueda sustituir a estas en el futuro.

#### 4.7 Criterios para la valoración de las inversiones de la Sociedad

El valor de las inversiones de la Sociedad será el que razonablemente determine la Sociedad Gestora, de conformidad con la Ley 22/2014 y demás normativa específica de aplicación.

### 5. **Auditoría de cuentas**

Las cuentas anuales de la Sociedad serán auditadas. La designación de los auditores de cuentas habrá de realizarse por la Junta General de Accionistas, a propuesta del órgano de administración, que deberá consultar a la Sociedad Gestora a tales efectos, antes del 31 de diciembre de 2024. Dicha designación 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 (la “**Ley 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.

### 6. **Política general de distribución de resultados**

#### 6.1 Principio General

La política de la Sociedad Gestora es que los fondos retenidos por ésta, en cada momento, sean los mínimos posibles. Para ello, la Sociedad transferirá a los Accionistas, conforme lo dispuesto en la normativa aplicable y los Estatutos Sociales de la Sociedad, todos aquellos fondos que no resulten estrictamente necesarios mantener en la Sociedad para cubrir los gastos operativos de la misma o potenciales necesidades de inversión, o el repago de la financiación ajena que reciba la Sociedad (la “**Distribución**” y conjuntamente, las “**Distribuciones**”).

Para que la Sociedad no se quede sin activos líquidos suficientes para hacer frente a cualesquiera obligaciones, la Sociedad Gestora excluirá de las Distribuciones a los Accionistas, las comisiones que sean de aplicación, así como cualquier otra cantidad que, desde un punto de vista prudencial, sea conveniente para cubrir las necesidades operativas de la Sociedad, tales como el cumplimiento de las obligaciones asumidas frente a terceros en el desarrollo de su actividad, así como gastos corrientes.

Una vez dotada la reserva legal obligatoria, la Sociedad repartirá dividendos a los Accionistas conforme a lo establecido en los Estatutos Sociales salvo que, a juicio de la Sociedad Gestora, existan razones que justifiquen que no se produzca ese reparto en un determinado año.

En el caso de que la Distribución de fondos correspondiente no se efectuara mediante un reparto de dividendos o dividendos a cuenta, los Accionistas acordarán en Junta General, el mecanismo que resulte apropiado a tal efecto (reparto de prima de emisión o reservas voluntarias, adquisición de acciones propias para su amortización, devolución de aportaciones mediante reducción del valor nominal de las acciones, amortización de préstamos u otros procedimientos similares).

## **CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES**

### 7. **Política de Inversión de la Sociedad**

#### 7.1 Descripción de la estrategia y de la Política de Inversión de la Sociedad.

La Sociedad Gestora, a propuesta del Comité de Inversiones, llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos, de acuerdo con la Política de Inversión de la Sociedad descrita a continuación.

## 7.2 Objetivo de inversión de la Sociedad

La Sociedad tiene como objetivo la adquisición y tenencia del cien por cien (100%) de las participaciones sociales de la sociedad de nacionalidad española AA 43 RE, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Proyecto**”), cuyo único activo será el inmueble situado en la calle Alberto Alcocer, número 43, de Madrid, con el propósito de realizar sobre dicho inmueble una reforma integral y crear soluciones habitacionales para su explotación.

Se tiene previsto mantener la participación sobre la citada Sociedad Proyecto hasta que las rentas devengadas por la explotación del mismo estén estabilizadas e indexadas a la inflación durante el período de operación del activo, antes de la posterior desinversión.

La Sociedad no podrá realizar inversiones distintas o adicionales a las descritas para la Sociedad Proyecto.

## 7.3 Ámbito geográfico

El ámbito geográfico de las inversiones de la Sociedad será para activos inmobiliarios ubicados en España, concretamente el inmueble sito en la calle Alberto Alcocer, número 43, de Madrid.

## 7.4 Restricciones a la inversión

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.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad estarán sujetas a lo establecido en la LECR y a las demás disposiciones aplicables, en su caso.

## 7.5 Financiación de la Sociedad Proyecto

Para el desarrollo de su objeto, la Sociedad podrá facilitar préstamos participativos, así como otras formas de financiación a favor de la Sociedad Proyecto.

## 7.6 Financiación ajena de la Sociedad

Sin perjuicio del debido cumplimiento de los límites y requisitos legales establecidos en cada momento, la Sociedad, para cumplir con su objetivo, podrá recibir dinero a préstamo, crédito, o endeudarse, a corto plazo y no excediendo en ningún caso un periodo superior a doce (12) meses.

En ningún caso, la Sociedad concertará con los Accionistas de la Sociedad, la Sociedad Gestora, sus Accionistas, sus empleados y/o cualquier otro vehículo administrado por éstos, operaciones que supongan un endeudamiento para ella y tengan carácter retribuido.

Sin perjuicio de lo anterior, aun en el caso de que la Sociedad recurriese a financiación ajena, la responsabilidad de los Accionistas se limitará exclusivamente a las aportaciones realizadas.

A efectos aclaratorios, inicialmente no está previsto que la Sociedad recurra a financiación ajena para la financiación de su inversión en la Sociedad Proyecto ya que será ésta quien suscriba contratos de financiación ajena para así poder cubrir, junto con el capital aportado

por la Sociedad, las necesidades de inversión en relación a la compra del inmueble y su posterior reforma.

#### **7.7 Prestaciones accesorias de la Sociedad Gestora a la Sociedad Proyecto.**

Sin perjuicio de cualesquiera otras actividades que la Sociedad Gestora pueda realizar de conformidad con lo establecido en la LECR, la Sociedad Gestora podrá prestar servicios de asesoramiento a la Sociedad Proyecto con arreglo a la LECR. La Sociedad Gestora, los empleados de la Sociedad Gestora o sus respectivas Afiliadas no imputarán ningún honorario a la Sociedad Proyecto en virtud de lo anterior.

#### **7.8 Divulgación de la información relativa a la sostenibilidad**

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, se informa de que la Sociedad Gestora integra los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión de la Sociedad, ya que dispone actualmente de una política de integración de estos riesgos en el proceso de toma de decisiones de inversión. Los riesgos de sostenibilidad, de producirse, podrían influir directa o indirectamente en el valor de los activos objeto de inversión y consecuentemente, en el valor liquidativo de la Sociedad.

En relación con las principales incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, la Sociedad Gestora actualmente 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. Si bien, tiene previsto implementar políticas de diligencia debida con el objetivo de tomar en consideración las principales incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad en el medio plazo.

Asimismo, a los efectos del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088, se hace constar que las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

### **8. Mecanismos para la modificación de la política de inversión de la Sociedad**

Para la modificación de la política de inversión de la Sociedad será necesaria la modificación del Folleto que deberá llevarse a cabo a instancia de la Sociedad Gestora, con el voto favorable de, al menos, el ochenta por ciento (80%) de los votos de los Accionistas de la Sociedad en primera convocatoria, mientras que, en segunda convocatoria se requerirá el voto favorable de, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) de los votos de los Accionistas de la Sociedad.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la LECR, toda modificación del Folleto deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y a los Accionistas una vez se hubiera procedido a su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

### **9. Información a los Accionistas**

La Sociedad Gestora, en cumplimiento de sus obligaciones de información, deberá poner a disposición de los Accionistas toda la información requerida por la LECR y demás normativa aplicable vigente en cada momento, así como cualquier otra que sea exigible de conformidad

con los Estatutos Sociales de la Sociedad, incluyendo el presente Folleto, debidamente actualizado, así como los estados financieros auditados que se publiquen con respecto a la Sociedad.

Además, la Sociedad Gestora se compromete a tener una política de disponibilidad y transparencia con los Accionistas que deseen mayor información sobre la gestión o las inversiones, bien vía telefónica o a través de reuniones.

#### **10. Acuerdos individuales con Accionistas**

Los Accionistas reconocen y aceptan expresamente que la Sociedad Gestora estará facultada para suscribir acuerdos individuales con Accionistas en relación con el mismo.

### **CAPÍTULO III ÓRGANOS INTERNOS DE LA SOCIEDAD**

#### **11. Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas (la "**Junta General**") es el órgano soberano de la Sociedad donde tendrán derecho de asistencia todos los Accionistas. Cada acción dará derecho a un voto. Los acuerdos aprobados por la Junta General son vinculantes para todos los Accionistas. El funcionamiento y adopción de acuerdos por la Junta General se regirán por lo previsto en los Estatutos Sociales vigentes en cada momento y las disposiciones de la LSC.

#### **12. Órgano de administración**

La administración de la Sociedad se encomendará a un Consejo de Administración, compuesto por cinco (5) miembros, que tendrá competencia sobre cuantos asuntos se refieran a la administración de la Sociedad y ostentará el poder de representación de la misma.

Los Accionistas se comprometen y obligan a tomar las decisiones que sean necesarias en la Junta General de la Sociedad para que, en todo momento, la composición del Consejo de Administración sea de tres (3) miembros que representen a la Sociedad Gestora y de dos (2) miembros que representen al Asesor Inmobiliario.

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a una persona que ostente el cargo de Secretario y si así lo acuerda a un Vicesecretario.

Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en las personas que se designen para ostentar el cargo de Secretario y Vicesecretario, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. Los Accionistas aceptan (i) que el cargo de Presidente será elegido de entre los miembros del Consejo de Administración que representen a la Sociedad Gestora y (ii) que el cargo de Secretario será elegido bien de entre los miembros del Consejo de Administración que representen a la Sociedad Gestora o bien aquella persona que sea propuesta por la Sociedad Gestora.

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 de Administración 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, cuatro (4) 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 tres (3) 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 veinticuatro (24) horas de antelación.

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

Serán válidas las reuniones celebradas sin convocatoria previa cuando concurren presentes o debidamente representados la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y decidan constituirse en Consejo tras acordar el orden del día.

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 simple 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. Cada Consejero tendrá derecho a emitir un voto y el presidente del Consejo tendrá voto dirimente.

El control de la gestión del negocio de la Sociedad y la alta supervisión del funcionamiento de la misma corresponderán al Consejo de Administración que, no obstante, no interferirá en las funciones propias de la Sociedad Gestora, respetando así la estructura de decisión de la Sociedad que todas las partes reconocen que resulta esencial.

La Sociedad Gestora presentará al Consejo de Administración de la Sociedad, periódicamente, las actuaciones realizadas para que pueda valorar su adecuación.

Serán aplicables a la actuación del Consejo de Administración las disposiciones relativas al órgano de administración de la Sociedad previstas en los Estatutos Sociales vigentes y en la LSC.

## **CAPÍTULO IV SOCIEDAD GESTORA Y OTROS ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD**

### **13. La Sociedad Gestora**

### 13.1 Identificación

La Sociedad Gestora de la Sociedad es SOUTH WAY CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A., sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, inscrita en la CNMV con el número 220 y domicilio social en Madrid, en calle Montalbán, 7, 28014 Madrid.

### 13.2 Funciones

La dirección y administración de la Sociedad corresponden a la Sociedad Gestora quien, conforme a la legislación vigente, tendrá las más amplias facultades de dominio, representación y administración de la Sociedad, sin que ello suponga ostentar la propiedad de la misma.

La Sociedad Gestora, ajustándose a las disposiciones vigentes, debe actuar siempre en interés de los Accionistas y será responsable frente a ellos de todo perjuicio que les causare por incumplimiento de sus obligaciones.

La Sociedad Gestora tendrá encomendadas las siguientes funciones, entre otras que pudiera tener conforme a la normativa aplicable:

- a) Tramitación de autorizaciones, comunicaciones y registros que se precisen para que la Sociedad pueda desarrollar su actividad con total cumplimiento de la normativa que le resulte aplicable;
- b) Administración y control de la Sociedad;
- c) Determinación del valor de las participaciones y acciones de las sociedades en las que participe la Sociedad;
- d) Propuesta de distribución de resultados del ejercicio;
- e) Coordinación de las funciones de administración, contabilidad y preparación de las cuentas de la Sociedad, incluyendo facilitar la inspección o revisión por los auditores y contables de la Sociedad de los libros y registros de los que se encargue la Sociedad Gestora y colaborar con los auditores y contables en el proceso de verificación de las cuentas anuales, suministrando cualesquiera documentos y colaborando en aquello que los auditores o contables requieran para el desarrollo de sus funciones; y
- f) Designación de las personas que, en su caso, participarán en los órganos de gestión o administración de la Sociedad Proyecto, previo acuerdo de la Sociedad.

### 13.3 Miembros de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora se compromete a poner todos los medios materiales, funcionales, técnicos y humanos necesarios para el adecuado desarrollo y cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Gestión.

El equipo gestor de la Sociedad estará compuesto por empleados y directivos de la Sociedad Gestora, así como cualesquiera otras personas vinculadas a las actividades de la Sociedad Gestora en materia de gestión de vehículos cerrados (los "**Miembros de la Sociedad Gestora**").

### 13.4 Sustitución o cese de la Sociedad Gestora

#### 13.4.1 Sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora podrá solicitar su sustitución conforme a lo previsto en el artículo 57 de la LEGR.

En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos los requisitos o trámites exigidos para la designación de la sociedad gestora sustituta. En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, la administración concursal deberá solicitar el cambio conforme al procedimiento descrito en este apartado. La CNMV podrá acordar dicha sustitución, bien, cuando no sea solicitada por la administración concursal, dando inmediata comunicación de ella al juez del concurso, o bien, en caso de cese de la actividad por cualquier causa. De no producirse la aceptación de la nueva gestora en el plazo de un (1) mes, desde la fecha en la que la CNMV acuerde la sustitución, se procederá a la disolución y liquidación de la Sociedad.

En caso de que la Sociedad Gestora fuera sustituida de conformidad con el presente apartado perderá su derecho a percibir las comisiones y remuneraciones a su favor, por períodos que comiencen a partir de la fecha de su cese, y tampoco tendrá derecho a percibir compensación alguna derivada del cese anticipado.

En caso de sustitución de la Sociedad Gestora, la sociedad gestora sustituta estará obligada a cumplir con los principios, requisitos y requerimientos establecidos en el presente Reglamento.

#### 13.4.2 Cese de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora podrá ser cesada (y a dichos efectos deberá solicitar su sustitución) en los siguientes supuestos:

##### (a) Cese con Causa

La Sociedad Gestora podrá ser cesada mediante el acuerdo de la mayoría de Accionistas ("**Acuerdo Ordinario de Accionistas**") si hay un supuesto de Causa. La Sociedad Gestora notificará su cese a los Accionistas lo antes posible, y en todo caso dentro de los diez (10) días naturales siguientes a que se haya producido el supuesto de Causa. Tales supuestos son, entre otros, los siguientes:

- i. si dicha destitución es consecuencia de una negligencia grave, fraude, conducta dolosa o inobservancia de la Sociedad Gestora hacia sus obligaciones en relación con la Sociedad y de acuerdo con este Folleto, o de un incumplimiento material del presente Folleto, determinada en última instancia por la jurisdicción competente o arbitraje ("**Causa**");
- ii. declaración judicial de concurso o la pérdida de la aprobación regulatoria de la Sociedad Gestora;
- iii. cuando sea determinado por una resolución de un tribunal competente;

La Sociedad Gestora, sus accionistas, directivos y empleados, o cualesquiera filiales de los anteriores, no podrán votar en dicho acuerdo y sus votos no serán tenidos en cuenta en el cómputo de las mayorías.

(b) Cese sin Causa

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá ser cesada a instancia de la Sociedad y sus Accionistas mediante el acuerdo de, al menos, el ochenta por ciento (80%) de los Accionistas de la Sociedad en primera convocatoria, mientras que, en segunda convocatoria se requerirá el voto favorable de, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) de los votos de los Accionistas de la Sociedad ("**Acuerdo Extraordinario de Accionistas**"), sin necesidad de alegar motivo, razón o Causa. La Sociedad Gestora, sus accionistas, directivos y empleados, o cualesquiera filiales de los anteriores, no podrán votar en dicho acuerdo y sus votos no serán tenidos en cuenta en el cómputo de las mayorías.

El Cese sin Causa sólo podrá acordarse una vez que haya transcurrido un período de veinticuatro (24) meses a partir del inicio de las operaciones de la Sociedad.

La Sociedad Gestora será informada de su cese con seis (6) meses de antelación para llevar a cabo una transición ordenada.

La sustitución de la Sociedad Gestora en caso de cese con arreglo a los párrafos (a) y (b) anteriores, no conferirá a los Accionistas derecho de reembolso de las Acciones o separación, salvo en los supuestos en que éste se pueda establecer, con carácter imperativo, por la LECR o demás disposiciones legales aplicables.

El nombramiento de una sociedad gestora sustituta para la Sociedad, según lo descrito en el presente artículo, deberá ser previamente aprobada por los Accionistas. Si no se nombra un sustituto, la Sociedad será disuelta y liquidada de conformidad con el presente Folleto.

#### 14. Comité de Inversiones

La Sociedad contará en su seno con un comité responsable del análisis, evaluación y asesoramiento en materia de inversiones y/o desinversiones a acometer por la Sociedad (en adelante, el "**Comité de Inversiones**"). El Comité de inversiones estará compuesto por tres (3) miembros, dos (2) de ellos serán representantes del Asesor Inmobiliario y uno (1) de la Sociedad Gestora. El Comité de Inversiones adoptará sus decisiones por mayoría de sus miembros.

La Sociedad Gestora, a través del Comité de Inversiones, tendrá la responsabilidad de identificación y selección de aquellas oportunidades de inversión y desinversión a acometer por la Sociedad. Posteriormente, el Comité de Inversiones propondrá al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora las decisiones de inversión para su aprobación definitiva, sin que el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora pueda rechazar injustificadamente las decisiones que en el seno del Comité de Inversiones se puedan tomar.

La Sociedad Gestora, de manera conjunta y en todo caso a propuesta del Comité de Inversiones y en especial del Asesor Inmobiliario, llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la ejecución de las inversiones y desinversiones de la Sociedad. Asimismo, en relación con las desinversiones o cantidades recibidas por la Sociedad de las entidades participadas en concepto de dividendos o reembolsos, la Sociedad Gestora

realizará la propuesta a la Sociedad de realizar distribuciones.

## **CAPÍTULO V COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD**

### **15. Remuneraciones**

La Sociedad Gestora y el Asesor Inmobiliario percibirán de la Sociedad Proyecto, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, así como los de asesoramiento, estos últimos de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo de Asesoramiento Inmobiliario, lo siguiente (el "**Paquete Total de Comisiones**"):

- a) una Comisión de Estructuración igual al uno con veinticinco por ciento (1,25%) del precio de compra, impuestos indirectos aplicables excluidos, del inmueble descrito en la Política de Inversión de la Sociedad;
- b) una Comisión de Asesoramiento igual a (i) el uno con veinticinco por ciento (1,25%) anual del presupuesto total de inversión de la Sociedad Proyecto efectivamente incurrido en cada momento de devengo, entendiendo por dicho presupuesto el precio de compra, impuestos indirectos aplicables excluidos, del inmueble descrito en la Política de Inversión de la Sociedad más el coste, impuestos indirectos aplicables excluidos, de la reforma que se acometa en el inmueble, todo ello durante la fase de adecuación y puesta a punto del activo, considerándose un plazo de devengo máximo de treinta y seis (36) meses desde la Fecha de Primer Cierre y acordándose su pago durante un plazo de seis (6) años mediante pagos mensuales desde la Fecha de Primer Cierre y (ii) el dos por ciento (2%) sobre las rentas, impuestos indirectos aplicables excluidos, que por alquiler o por contrato de operación genere el activo durante la vida de la Sociedad.
- c) una Comisión de Éxito igual al diez por ciento (10%) de la plusvalía generada en la Sociedad Proyecto siempre y cuando la tasa interna de retorno que los Accionistas realicen en relación a sus Compromisos de Inversión en la Sociedad sea superior al ocho por ciento (8%).

### **16. Reparto de las Remuneraciones**

Los importes anteriores se distribuirán entre el Asesor Inmobiliario y la Sociedad Gestora en las proporciones siguientes:

Asesor Inmobiliario: 93,75% del Paquete Total de Comisiones.

Sociedad Gestora: 6,25% del Paquete Total de Comisiones.

### **17. Distribución de gastos**

#### **17.1. Gastos de Establecimiento**

La Sociedad asumirá como Gastos de Establecimiento todos los gastos debidamente documentados derivados de la creación de la Sociedad, incluyendo, entre otros, los gastos legales (gastos de abogados, gastos notariales y gastos de registros), tasas de inscripción en la CNMV, preparación de la documentación, gastos contables, impresión de documentos, gastos de viaje, gastos de mensajería, y demás gastos relacionados con la constitución de la Sociedad (los "**Gastos de Establecimiento**") con un límite máximo de un 0,5% del total de los activos de la Sociedad.

Todos los importes anteriores se calcularán en cifras netas de IVA.

## 17.2. Gastos de organización y administración

Asimismo, la Sociedad deberá soportar todos los gastos razonables (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización y administración de la misma, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, gastos de preparación y distribución de informes y notificaciones, gastos por asesoría legal, auditoría, valoraciones, contabilidad (incluyendo gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales), gastos registrales, honorarios de consultores externos, comisiones bancarias, comisiones o intereses por préstamos, los costes de seguro de Consejeros y Directivos y de responsabilidad civil profesional, gastos extraordinarios (como aquellos derivados de litigios) y obligaciones tributarias (los "**Gastos Operativos**") con un límite máximo de un 0,5% del total de los activos de la Sociedad.

## **CAPÍTULO VI DISPOSICIONES GENERALES**

### **18. Disolución, liquidación y extinción de la Sociedad**

La Sociedad se disolverá por las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la LSC.

Asimismo, la Sociedad quedará disuelta, abriéndose en consecuencia el período de liquidación, por cese de la Sociedad Gestora sin que otra sociedad gestora debidamente habilitada a tal efecto según lo previsto en la Ley 22/2014 asuma la gestión de la misma o por cualquier causa establecida en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable. El acuerdo de disolución deberá ser comunicado inmediatamente a la CNMV y a los Accionistas que no hubieran asistido a la Junta General en la que se tome el correspondiente acuerdo de disolución.

Disuelta la Sociedad, se abrirá el período de liquidación, quedando suspendidos los derechos de reembolso y de suscripción de acciones, sin perjuicio de que la CNMV pueda condicionar la eficacia de la disolución o sujetar el desarrollo de la misma a determinados requisitos. La liquidación de la Sociedad se realizará bajo la coordinación de la Sociedad Gestora.

El Consejo de Administración al tiempo de la disolución quedará convertido en liquidador, salvo que la Junta General alcance un acuerdo para designar a otro al acordar la disolución.

El liquidador ejercerá su cargo por tiempo indefinido.

Sin perjuicio de otras obligaciones que pudiera imponer la legislación vigente en cada momento, la Sociedad Gestora procederá, con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible, a enajenar los activos de la Sociedad y a satisfacer y a percibir sus créditos. Una vez realizadas estas operaciones, se elaborarán los correspondientes estados financieros y se determinará la cuota que corresponda a cada Accionista. 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.

Transcurrido el plazo de un (1) mes desde la remisión a la CNMV de la documentación a la que se refiere el párrafo anterior sin que haya habido reclamaciones, se procederá al reparto del patrimonio de la Sociedad entre los Accionistas, de conformidad con las reglas de prelación. Las cuotas no reclamadas en el plazo de tres (3) meses se consignarán en depósito en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de sus

legítimos dueños. Si hubiera reclamaciones, se estará a lo que disponga el juez o tribunal competente.

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

## **19. Confidencialidad**

Se entenderá por "Información Confidencial", además de la existencia y contenido de este Folleto, y de la información (en forma oral o escrita, con independencia del soporte en el que se halle), documentación y correspondencia intercambiada en relación con el mismo, cualquier tipo de información (i) que la Sociedad Gestora y los Accionistas se hubieran intercambiado en relación con la constitución, adquisición y acuerdos sociales de la Sociedad; (ii) relativa a cualquier materia de carácter económico, estratégico o de negocio de la Sociedad y sus actividades y de sus filiales y participadas, directa o indirectamente; y (iii) cualquier otra información a la que los Accionistas tengan acceso o hayan recibido por su condición de Accionistas en la Sociedad.

No tendrá la consideración de Información Confidencial aquella (i) que sea o pase a ser de dominio público por causa distinta del incumplimiento de alguna de las partes; (ii) que pueda obtenerse legítimamente de un registro público o de tercero no sujeto a una obligación de confidencialidad similar a la prevista en el Folleto.

Los Accionistas se obligan a mantener en secreto y a no revelar a terceros, sin el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora de este Folleto, la Información Confidencial y a adoptar las medidas oportunas para evitar que dicha Información Confidencial trascienda a terceros, con excepción de aquellos empleados o asesores o 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 y que deberán estar sometidos a idénticas obligaciones de confidencialidad sobre dicha Información Confidencial con carácter previo a su conocimiento.

Se exceptúa del cumplimiento de la obligación de confidencialidad prevista en las cláusulas anteriores la revelación de Información Confidencial:

(a) En cumplimiento de una obligación legal o de una orden administrativa o judicial dictada por órgano competente a tal efecto; y

(b) Cuando resulte necesaria para exigir o permitir el cumplimiento de los derechos u obligaciones de las partes.

En el caso de que algún Accionista deje de serlo, dicho Accionista quedará obligado a devolver a la Sociedad cuanta información haya recibido tanto de la Sociedad como de los restantes Accionistas si así lo requiriesen la Sociedad o los Accionistas sin necesidad de justificar tal petición en ambos casos. No obstante, la devolución de información prevista en esta cláusula, el Accionista quedará obligado, igualmente, a mantener la confidencialidad sobre cualquier Información Confidencial que hubiera recibido durante la vigencia de su inversión en la Sociedad.

## **20. 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 Manual sobre Prevención del Blanqueo de Capitales que regula las actuaciones y procedimientos internos de la Sociedad Gestora en la citada materia.

La Sociedad y la Sociedad Gestora cumplirán, y garantizarán que la Sociedad cumple con la legislación aplicable en materia de prevención de blanqueo de capital y de lucha contra la financiación al terrorismo aplicable a la Sociedad de conformidad con la normativa española.

## **21. Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflicto de interés**

### **21.1 General**

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

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

Por último, la Sociedad Gestora dispondrá y aplicará procedimientos administrativos y de organización eficaces para detectar, impedir, gestionar y controlar los conflictos de intereses que puedan darse con el fin de evitar que perjudiquen a los intereses de la Sociedad y a sus Accionistas.

### **21.2 Comité de Supervisión**

La Sociedad Gestora constituirá un comité de supervisión de la Sociedad, con un número mínimo de tres (3) miembros y, en todo caso, siendo éste impar (el "**Comité de Supervisión**").

Los miembros del Comité de Supervisión serán nombrados por la Sociedad Gestora de entre los representantes seleccionados por: (i) los dos (2) Accionistas con mayores Compromisos de Inversión; (ii) el Asesor Inmobiliario y (iii) cualesquiera otros Accionistas según determine la Sociedad Gestora a su absoluta discreción.

La Sociedad Gestora no formará parte del Comité de Supervisión, pero tendrá derecho a asistir, con derecho de voz que no de voto, a las reuniones del mismo.

El Comité de Supervisión tendrá carácter de órgano consultivo, salvo por su facultad de adoptar acuerdos vinculantes en relación con determinadas cuestiones tal y como se establece a continuación.

Las principales funciones del Comité de Supervisión serán:

- (a) ser informado por la Sociedad Gestora con relación a la Política de Inversión de la Sociedad; y
- (b) ser consultado por la Sociedad Gestora con respecto a conflictos de interés

relacionados con la Sociedad. En este sentido, la Sociedad Gestora informará al Comité de Supervisión tan pronto como sea posible sobre la existencia de cualquier posible conflicto de interés material que pueda surgir, teniendo la decisión del Comité de Supervisión carácter vinculante.

A efectos aclaratorios, el Comité de Supervisión no tomará decisiones en relación con la formalización de inversiones o desinversiones, no adoptará ninguna otra decisión de gestión, ni tendrá derecho ni legitimación alguna para actuar en nombre o por cuenta de la Sociedad. En ningún caso participará el Comité de Supervisión en modo alguno en la gestión o administración de la Sociedad.

Las reuniones del Comité de Supervisión serán convocadas por la Sociedad Gestora, al menos, una (1) vez al año. Adicionalmente, las reuniones del Comité de Supervisión deberán ser convocadas por la Sociedad Gestora si así lo solicitaran al menos tres (3) de los miembros del propio Comité de Supervisión mediante escrito dirigido a la Sociedad Gestora, que contenga el orden del día propuesto.

El Comité de Supervisión se considerará válidamente constituido si más de la mitad de sus miembros comparecen personal o válidamente representados. Los miembros del Comité de Supervisión podrán hacerse representar por cualquier otro miembro de dicho Comité, siempre que dicha representación conste por escrito y con carácter especial para cada sesión, siendo válida la que sea conferida por medio de correo electrónico dirigido a la Sociedad Gestora. Si el miembro del Comité de Supervisión fuera una persona jurídica, esta comunicará a la Sociedad Gestora la persona física que asistirá en su nombre y representación a las reuniones del citado Comité.

Las reuniones del Comité de Supervisión podrán tener lugar por conferencia telefónica, por videoconferencia o cualquier otro medio que permita a los asistentes la comunicación simultánea entre ellos.

Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, el Comité de Supervisión con el visto bueno de la Sociedad Gestora podrá dotarse a sí mismo de sus propias reglas de organización, convocatoria, asistencia y funcionamiento.

El Comité de Supervisión adoptará sus acuerdos mediante el voto favorable de la mayoría de sus miembros. Cada miembro del Comité de Supervisión tendrá derecho a emitir un (1) voto.

Los acuerdos podrán adoptarse por escrito y sin sesión, mediante escrito dirigido a la Sociedad Gestora, con sesión o mediante teleconferencia (en estos supuestos, los miembros no asistentes podrán asimismo emitir su voto mediante escrito dirigido a la Sociedad Gestora).

Los miembros del Comité de Supervisión que se encuentren en situación de conflicto de interés se abstendrán de votar en relación con aquellas materias o decisiones respecto de las cuales dichos miembros se encuentren en una situación de conflicto de interés y, por consiguiente, serán excluidos del cómputo de los votos y no se contarán como miembros del Comité de Supervisión a los efectos de determinar las mayorías requeridas para la adopción de dicho acuerdo.

El cargo de miembro del Comité de Supervisión no estará remunerado. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del Comité de Supervisión serán reembolsados por los gastos ordinarios y razonables de viaje, estancia y manutención, debidamente justificados, en que

incurran como consecuencia de su asistencia a las reuniones del Comité de Supervisión.

### 21.3 Exclusividad y Conflictos de Interés

Durante toda la vida de la Sociedad, la Sociedad Gestora tendrá el personal necesario para la adecuada gestión y administración de la Sociedad.

Sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones anteriores, la Sociedad Gestora podrá actuar como gestor o administrador de otros fondos de inversión o entidades análogas (dentro del ámbito establecido por la LECR) siempre que estos otros fondos o entidades similares tengan objetivos, criterios y estrategias de inversión que no coincidan con los de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 21.2 anterior, la Sociedad Gestora pondrá en conocimiento del Comité de Supervisión, tan pronto como sea razonablemente posible, cualquier conflicto de interés que pueda surgir entre la Sociedad y/o sus entidades participadas, incluidos aquellos que puedan surgir con entidades en las que la Sociedad Gestora, sus afiliadas, sus administradores, directivos, empleados o socios, administren, gestionen o mantengan algún tipo de participación o interés, directa o indirectamente.

## 22. **Limitación de Responsabilidad e Indemnizaciones**

### 22.1 Limitación de responsabilidad

La Sociedad Gestora, sus ejecutivos, administradores, accionistas, agentes, miembros asesores, consultores, socios o empleados o cualquiera de las afiliadas de la Sociedad Gestora, cualquier miembro debidamente designado del Comité de Supervisión y el Accionista que haya designado a un miembro del Comité de Supervisión (las "**Personas Indemnizables**") estarán exentas de responsabilidad por cualesquiera pérdidas o daños sufridos por la Sociedad con relación a servicios prestados en virtud del presente Folleto u otros acuerdos relacionados con la Sociedad, o en relación a servicios prestados como miembro de cualquier órgano o comité de las entidades participadas o como miembro del Comité de Supervisión, o que de alguna otra forma resultaran como consecuencia de las operaciones, negocios o actividades de la Sociedad, salvo aquellos derivados de fraude, negligencia grave, dolo, mala fe o incumplimiento de sus obligaciones por imprudencia y deberes en relación con la Sociedad, incumplimiento de los deberes fiduciarios para con la Sociedad, incumplimiento de cualquier ley de valores aplicable en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad, un incumplimiento material del presente Folleto, o cualquier otra documentación legal de la Sociedad o, salvo en el caso de un miembro del Comité de Supervisión, con respecto a cualquier asunto que surja del fraude, dolo o mala fe de dicho miembro, declarada por un tribunal, teniendo en cuenta que cualquier Persona Indemnizable no sea indemnizado de conformidad con el presente Artículo, no excluye ni limita ninguna responsabilidad de que ninguna Persona Indemnizable no pueda, bajo ninguna ley o regulación relevante, ser excluida o limitada. La Sociedad Gestora será solidariamente responsable de los actos y contratos realizados por terceros subcontratados por la misma.

### 22.2 Indemnizaciones

La Sociedad deberá indemnizar a las Personas Indemnizables por cualquier responsabilidad, reclamación, daños, costes o gastos (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudiesen incurrir como consecuencia de reclamaciones de terceros derivadas de su condición de tales o por su relación con la Sociedad, y salvo aquellos

derivados de fraude, negligencia grave, dolo o mala fe o incumplimiento de sus obligaciones por imprudencia en relación con la Sociedad, incumplimiento de los deberes fiduciarios para con la Sociedad, incumplimiento de cualquier ley de valores aplicable en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad, el incumplimiento material del presente Folleto o cualquier otra documentación legal de la Sociedad o, salvo en el caso de un miembro del Comité de Supervisión, con respecto a cualquier asunto derivado del fraude, dolo o la mala fe de dicho miembro declarada por un tribunal. Cualquier Persona Indemnizable no será indemnizada de conformidad con el presente Artículo con respecto a cualquier asunto por el cual dicho individuo no pueda, conforme a cualquier ley o reglamento pertinente, ser indemnizado. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier persona que desee ser indemnizada de conformidad con lo anterior, realizará todos los esfuerzos razonables para buscar indemnización por parte de una compañía aseguradora o un tercero de quien se pueda buscar indemnización. Asimismo, las personas que hubieran percibido de la Sociedad indemnizaciones de acuerdo con lo establecido en este Artículo realizarán sus mejores esfuerzos para recuperar dichos importes. A efectos aclaratorios, cualquier indemnización duplicada que pudieran recibir será reembolsada a la Sociedad.

Las Indemnizaciones a una Persona Indemnizable de conformidad con el presente Artículo, estarán sujetas a un compromiso previo por parte de la Persona Indemnizable de devolver cualquier anticipo recibido de la Sociedad; a este respecto, los anticipos a los Personas Indemnizables están expresamente prohibidos en el caso de acciones iniciadas contra una Persona Indemnizable (que no sea un miembro del Comité de Supervisión o un Accionista distinto de la Sociedad Gestora) por una mayoría de Accionistas.

A efectos aclaratorios, las indemnizaciones reguladas en este Artículo no se aplicarán a las disputas o litigios que surjan completa o principalmente entre Personas Indemnizables (distintas a los miembros del Comité de Supervisión). A estos efectos, una “disputa o litigio que surja, completa o principalmente, entre Personas Indemnizables”, se entenderá como cualquier procedimiento en el cual uno o más accionistas, administradores, empleados de la Sociedad Gestora o cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como miembro de algún órgano y/o comité o administrador de alguna de las entidades participadas, reclame contra uno o más accionistas, administradores, empleados de la Sociedad Gestora o de cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como miembro de algún órgano y/o comité o administrador de alguna de las entidades participadas y sin que haya otra parte involucrada. La Sociedad Gestora mantendrá las pólizas de seguro que, a su entera disposición, considere razonables y adecuadas con respecto a las Personas Indemnizables y a la Sociedad a expensas de la Sociedad (en la medida en que, a juicio de la Sociedad Gestora, el seguro cubra las reclamaciones que serían indemnizables) contra cualquier responsabilidad que se alegue contra éstas o en las que incurran en dicha calidad.

### **23. Responsabilidad del Folleto**

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

De conformidad con la normativa aplicable, la responsabilidad del contenido y veracidad del presente Folleto corresponde exclusivamente a la Sociedad Gestora, no verificándose el contenido de dichos documentos por la CNMV. El registro del presente Folleto por la CNMV no implica recomendación de suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

**ANEXO I**  
**ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD**

**“AA43 RE FUND, SICC, S.A.”**

\*\*\*Sigue en documento aparte\*\*\*

**ESTATUTOS SOCIALES DE  
“AA43 RE FUND, 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 “AA43 RE FUND, 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 la Calle Montalbán, 7, 4ª Planta 28014 Madrid.

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:

- La obtención de capital de una pluralidad de inversores para la realización de inversiones en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial, activos inmobiliarios y, la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías cuyo objeto social consista en la inversión en activos inmobiliarios, todo ello con arreglo a una política de inversión definida.

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

A la actividad que constituye el objeto social principal 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 SICC 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.- 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.

## **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.

#### **Artículo 7º.- 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.

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. 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.

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 tendrá derecho a que se expida por el Órgano de Administración, un certificado de las acciones 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.

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 8º.- 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 9º.- 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.

La adquisición de acciones implicará la aceptación por el adquirente de los términos y condiciones por los que se rige la Sociedad, así como la asunción por parte del adquirente de cualesquiera compromisos pendientes de desembolso aparejados a los compromisos de inversión que pudieran estar vinculados a las acciones adquiridas (quedando el transmitente liberado de la obligación de desembolsar a la Sociedad el compromiso pendiente de desembolso aparejado a dichas acciones transmitidas).

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 10º.- 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 (en lo sucesivo, la "**Transmisión**" o las "**Transmisiones**")

Cualquier Transmisión de acciones de la Sociedad por actos inter vivos requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción, considerando no obstante que la Sociedad Gestora no denegará injustificadamente dicho consentimiento en el supuesto de Transmisiones a un filial del transmitente, siempre y cuando: **(i)** dicha filial estuviera participada al cien por cien (100%) por el transmitente, o fuera titular del cien por cien (100%) de las acciones del transmitente y dicha Transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el accionista final no fuese una filial del transmitente original, supuesto que requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción; y **(ii)** la Transmisión se realice de conformidad con el procedimiento previsto a continuación:

a) Notificación a la Sociedad Gestora:

El Accionista transmitente deberá notificar, por escrito y con al menos treinta (30) días naturales de antelación, a la Sociedad Gestora la Transmisión propuesta, incluyendo dicha notificación: (i) los datos identificativos del transmitente y del adquirente, y (ii) el número de Acciones que pretende transmitir (en lo sucesivo, las "**Acciones Propuestas**"). Dicha notificación deberá estar firmada por el transmitente y por el adquirente propuesto.

b) Acuerdo de Suscripción:

Asimismo, con carácter previo a la formalización de la Transmisión de las Acciones Propuestas, el adquirente deberá remitir a la Sociedad Gestora un acuerdo de suscripción debidamente firmado por el mismo. Mediante la firma de dicho acuerdo de suscripción, el adquirente asume expresamente frente a la Sociedad y la Sociedad Gestora, todos los derechos y obligaciones derivados de la adquisición y tenencia de las Acciones Propuestas, y en particular, los compromisos de inversión que pudieran estar aparejados a las mismas.

c) Requisitos para la eficacia de la Transmisión:

La Sociedad Gestora notificará al Accionista transmitente la decisión relativa al consentimiento previsto en este artículo, dentro de un plazo de quince (15) días naturales a contar tras la recepción de dicha notificación enviada por el transmitente de conformidad con el párrafo (a) anterior.

El adquirente no adquirirá la condición de Accionista hasta la fecha en que la Sociedad Gestora haya recibido el documento acreditativo de la Transmisión, los gastos previstos en el apartado (e) siguiente hayan sido pagados y haya sido inscrito por la Sociedad Gestora en el correspondiente registro de Accionistas, lo que no se producirá hasta que el adquirente haya hecho efectivo el pago de los gastos en que la Sociedad y/o la Sociedad Gestora hayan incurrido con motivo de la Transmisión en los términos previstos en el apartado (e) siguiente.

Con anterioridad a esa fecha, la Sociedad Gestora no incurrirá en responsabilidad alguna con relación a las distribuciones que efectúe de buena fe a favor del transmitente.

d) Obligaciones de información y comunicaciones

Sin perjuicio de lo anterior, las Transmisiones de Acciones de la Sociedad estarán sujetas, en todo caso, a las obligaciones de información y comunicación que establezca la legislación aplicable en cada momento y, en particular, a aquellas relativas a la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y al cumplimiento de obligaciones fiscales.

e) Gastos

El transmitente y el adquirente serán responsables solidarios y estarán obligados a reembolsar a la Sociedad y/o a la Sociedad Gestora todos los gastos incurridos directa o indirectamente en relación con la Transmisión de las Acciones Propuestas (incluyendo a efectos aclaratorios todos los gastos legales y de auditores relacionados con la revisión de la transacción).

#### **Artículo 11º.- Transmisión forzosa de acciones.**

Cuando la adquisición de las acciones se haya producido como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución, la Sociedad, otros accionistas o terceros, a discreción de la Sociedad Gestora, tendrán un derecho de adquisición preferente sobre dichas acciones. En este supuesto, para rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas, la Sociedad Gestora deberá presentar al rematante o adjudicatario un adquirente de las acciones u ofrecerse a adquirirlas ella misma por su valor liquidativo en el momento en que se solicitó la inscripción. Se entenderá como valor liquidativo el que determine un auditor independiente, distinto al auditor de cuentas de la Sociedad y de la Sociedad Gestora, que será nombrado a tal efecto por ésta última.

En el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde su nombramiento, el auditor emitirá su informe, que notificará a la Sociedad Gestora y a los interesados. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la recepción del informe de valoración, las personas afectadas tendrán derecho a obtener, en el domicilio social de la Sociedad Gestora, el valor liquidativo de las Acciones objeto de Transmisión, en concepto de precio. Transcurrido dicho plazo sin que los Accionistas afectados hubieran retirado dicho importe, la Sociedad Gestora consignará el mismo en una entidad de crédito a nombre de los interesados.

#### **Artículo 12º.- Transmisión de acciones “*mortis causa*”.**

La adquisición de alguna acción social por sucesión hereditaria se regirá por lo previsto en el artículo 11 anterior.

#### **Artículo 13º.- 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.

### **TÍTULO III**

#### **CAPÍTULO ÚNICO. POLÍTICA DE INVERSIONES Y DELEGACIÓN DE LA GESTIÓN**

#### **Artículo 14º.- Política de Inversiones.**

La Sociedad Gestora (tal y como dicho término se define más adelante), a propuesta del Comité de Inversiones, 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 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 15º.- Delegación de la gestión.**

De conformidad 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 "SOUTH WAY CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A.", sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, de nacionalidad española, inscrita en el correspondiente registro administrativo de la CNMV con el número 220 (en lo sucesivo, la "**Sociedad Gestora**").

## **TÍTULO IV ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 16º.- 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 Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (en lo sucesivo, la "**SGEIC**"), 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 17º.- La Junta General de Accionistas.**

La Junta General de Accionistas legalmente constituida, decidirá sobre los asuntos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, y sus decisiones, adoptadas de conformidad a los presentes estatutos, serán obligatorias para todos los accionistas, incluso para los incapacitados, ausentes o disidentes sin perjuicio de los derechos y acciones de impugnación, separación y/o cualesquiera otros que al respecto confiere la Ley de Sociedades de Capital.

Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que, previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio social para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio social anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Todas las demás Juntas Generales de Accionistas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el Órgano de Administración de la Sociedad, siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales o cuando lo solicite un número de accionistas titulares de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad, expresando en su solicitud los asuntos a tratar en la Junta General de Accionistas, procediendo en la forma determinada en la Ley de Sociedades de Capital.

### **Artículo 18º.- Convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas.**

Las Juntas Generales de Accionistas, tanto ordinarias como extraordinarias, habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración o, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad y se celebrarán en cualquier lugar del término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta General ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará mediante carta certificada con acuse de recibo, telegrama con acuse de recibo, burofax con acuse de recibo, o correo electrónico con acuse de recibo (a la dirección de correo electrónico que cada Accionista notifique en cualquier momento a la Sociedad), enviada a todos los Accionistas de la Sociedad al domicilio designado al efecto o en el que conste en el Libro Registro de Accionistas, debiendo mediar entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta General de Accionistas un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley de Sociedades de Capital establezca plazos legales de antelación superiores. Este plazo se computará a partir de la fecha en que hubiese sido remitido el anuncio de convocatoria al último de los Accionistas.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá modificado en consecuencia cuando una disposición legal exija requisitos distintos para las Juntas Generales de Accionistas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido en la Ley.

En la convocatoria de la reunión se expresará el nombre de la Sociedad, el lugar de celebración, fecha y hora de la reunión, el orden del día, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, en aquellos casos en que legalmente proceda, el derecho que tienen los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas y los informes técnicos exigidos por la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se podrá hacer constar la fecha y la hora en la que se reúna, si procede, la Junta General de Accionistas en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria de la Junta General de Accionistas deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

No obstante, lo indicado con anterioridad, la Junta General de Accionistas se entenderá celebrada y válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de que medie previa convocatoria, siempre que esté presente o debidamente representado la totalidad del capital social de la Sociedad, y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General de Accionistas y el orden del día de la misma. La Junta General de Accionistas Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o extranjero.

### **Artículo 19º.- Asistencia y representación.**

Todos los Accionistas podrán asistir a la Junta General de Accionistas con voz y voto, cualquiera que sea el número de acciones que posean, por sí, o representados por otra persona, sea ésta accionista o no, pudiendo hacerlo de forma presencial o por medios telemáticos siempre y cuando éstos garanticen debidamente la identidad del sujeto, y en la convocatoria se describan los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los Accionistas previstos por el Órgano de Administración para permitir el adecuado desarrollo de la Junta General de Accionistas. En particular, el Órgano de Administración podrá determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta General de Accionistas. Las respuestas a los Accionistas o sus representantes que, asistiendo telemáticamente, ejerciten su derecho de información durante la

Junta General se producirán durante la propia reunión o por escrito durante los siete días siguientes a la finalización de la Junta General.

La mencionada representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada Junta General de Accionistas.

Con carácter adicional a lo previsto en los dos párrafos anteriores, se autoriza la convocatoria por parte del Órgano de Administración de la Sociedad para que las Juntas Generales de Accionistas puedan ser celebradas sin asistencia física de los Accionistas o de sus representantes, es decir, mediante asistencia exclusivamente telemática, atendiendo en todo caso a lo dispuesto en el artículo 182 bis de la Ley de Sociedades de Capital, y en lo no previsto en dicho artículo, a lo establecido en el resto de preceptos legales de la Ley de Sociedades de Capital.

Los estatutos podrán autorizar u ordenar la asistencia de directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas Generales de Accionistas.

#### **Artículo 20º.- Constitución de la Junta General.**

Tanto la Junta General ordinaria como la extraordinaria, con independencia de los acuerdos sociales sobre los que se vaya a debatir su aprobación, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o debidamente representados, posean al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será necesaria la concurrencia de, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital social suscrito con derecho a voto para la válida constitución de la Junta General de Accionistas. Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando existan causas legales que no permitan la aplicación de tal mayoría.

#### **Artículo 21º.- Designación de cargos en la Junta General.**

Actuarán como Presidente y Secretario de las Juntas Generales de Accionistas los que la propia Junta General de Accionistas acuerde, con el voto favorable de, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social presente o debidamente representado en la reunión.

Corresponde al Presidente de la Junta General de Accionistas dirigir las sesiones, de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día, dando la palabra por riguroso orden a todos los accionistas que lo hayan solicitado por escrito; luego a los accionistas que lo hubieran solicitado verbalmente.

En lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista, se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Artículo 22º.- Adopción de acuerdos.**

Para la adopción de acuerdos sociales, con independencia de su naturaleza, se requerirá, en primera convocatoria, el voto favorable de las acciones representativas de, al menos, el ochenta por ciento (80%) del capital social presente o debidamente representado en la reunión. En segunda convocatoria, para la adopción de dichos acuerdos, se requerirá el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) del capital social presente o debidamente representado en la reunión. Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando la Ley de Sociedades de Capital, o texto que la

sustituya, establezca una mayoría distinta o existan causas legales que no permitan la aplicación de tal mayoría.

Cada acción concede a su titular el derecho a emitir un voto.

En la Junta General deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes.

#### **Artículo 23º.- Junta General por escrito y sin sesión.**

La Junta General de Accionistas podrá adoptar los acuerdos por escrito y sin sesión solo cuando ninguno de los Accionistas se oponga a este procedimiento. Para ello, la oportuna comunicación describirá el procedimiento de la Junta General y la forma para la emisión de los votos de los Accionistas. Asimismo, en el acta de la Junta General deberá quedar constancia tanto de los acuerdos adoptados como del procedimiento seguido y la no oposición de ninguno de los Accionistas a dicho procedimiento.

#### **Artículo 24º.- Documentación de los acuerdos sociales.**

De las reuniones de la Junta General de Accionistas se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General de Accionistas al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el Presidente de la Junta General de Accionistas y por dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

#### **Artículo 25º.- Derechos de información.**

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas, los Accionistas podrán solicitar del órgano de administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. El órgano de administración estará obligado a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Durante la celebración de la Junta General, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el órgano de administración estará obligado a facilitar esa información por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas.

El órgano de administración estará obligado a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por Accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

### **CAPÍTULO III. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **Artículo 26º.- Forma del órgano de administración y composición del mismo.**

La administración y representación de la Sociedad y el uso de la firma social, corresponderá a un Consejo de Administración.

Para ostentar el cargo de administrador no se necesitará ser Accionista.

El Consejo de Administración tendrá una composición de 5 miembros. La designación del Consejo de Administración corresponderá a la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a una persona que ostente el cargo de Secretario y si así lo acuerda a un Vicesecretario.

Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en las personas que se designen para ostentar el cargo de Secretario y Vicesecretario, 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, cuatro (4) 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 tres (3) 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 veinticuatro (24) 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.

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 simple 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. Cada Consejero tendrá derecho a emitir un voto, y el presidente del Consejo tendrá voto dirimente.

**Artículo 27º.- Duración de cargos y remuneración.**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ejercerán su cargo durante el plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración máxima, sin perjuicio de su cese por la Junta General de Accionistas, de acuerdo con lo previsto en la ley y en estos estatutos.

El cargo de consejero será gratuito.

**Artículo 28º.- Facultades del Consejo de Administración.**

La representación de la Sociedad, en juicio o fuera de él, corresponde al Consejo de Administración. La representación se extenderá, sin limitación, a todos los asuntos comprendidos en el giro o tráfico de la Sociedad, de tal forma que el poder de representación corresponda necesariamente al Consejo de Administración.

**TÍTULO V  
EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS ANUALES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 29º.- 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 30º.- 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 31º.- 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 cinco (5) 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.

Las Cuentas Anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria, y un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, y un estado de flujos de efectivo. Estos documentos, que formarán una unidad, deberán ser redactadas con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la Sociedad, de conformidad con la Ley y el Código de Comercio, y deberán ser firmados por todos los miembros del Órgano de Administración.

**Artículo 32º.- 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. La designación habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico.

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

### **Artículo 33º.- 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.

### **Artículo 34º.- Depósito de las cuentas anuales.**

Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad presentarán, para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social, certificación de los acuerdos de la Junta General de Accionistas de aprobación de dichas cuentas, debidamente firmadas, y de aplicación del resultado, así como, en su caso, de las cuentas consolidadas, a la que se adjuntará un ejemplar de cada una de ellas. Los administradores presentarán también el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, el estado de información no financiera, y el informe del auditor, cuando la Sociedad esté obligada a auditoría por una disposición legal, estatutaria o esta se hubiera acordado a petición de la minoría o de forma voluntaria y se hubiese inscrito el nombramiento de auditor en el Registro Mercantil.

Si alguno o varios de los documentos que integran las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

## **TÍTULO VI DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Artículo 35º.- Disolución y Liquidación.**

La Sociedad se disolverá en cualquier momento por acuerdo de la Junta General, y por las demás causas previstas en la LEGR, la LSC y demás normas que le sean de aplicación, procediéndose a su liquidación por quienes fueron Administradores al tiempo de la disolución o por quienes designe la Junta General de Accionistas que acuerde la disolución.

De conformidad con lo establecido en la LEGR, el acuerdo de disolución deberá ser comunicado inmediatamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, quien procederá a su publicación.

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

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una Entidad de Crédito del término municipal en que radique el domicilio social de la Sociedad, el Activo resultante se repartirá entre los Accionistas en proporción a su participación en el Capital Social.

## **TÍTULO VII SOCIEDAD UNIPERSONAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Artículo 36º.- 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 37º.- 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 II FACTORES DE RIESGO**

La Sociedad presenta un perfil de riesgo elevado, y la inversión en la misma 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.
3. Las inversiones efectuadas por la Sociedad en entidades no cotizadas son intrínsecamente más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas, dado que las entidades no cotizadas son generalmente de menor tamaño, más vulnerables a los cambios en el mercado y excesivamente dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor.
4. Las inversiones efectuadas por la Sociedad en entidades no cotizadas y en inmuebles pueden resultar de difícil liquidación.
5. Las comisiones y gastos de la Sociedad afectan a la valoración de la misma.
6. Los Accionistas de la Sociedad deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos 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.
8. El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las inversiones de la Sociedad ni garantía de los retornos objetivos del mismo.
9. La Sociedad será gestionada por la Sociedad Gestora. Los Accionistas en la Sociedad no podrán adoptar decisiones de inversión ni cualesquiera otras decisiones en nombre de la Sociedad, ni podrán intervenir en modo alguno en las operaciones de inversión que la Sociedad lleve a cabo.
10. Durante la vida de la Sociedad, pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo, de mercado, que afecten a las inversiones de la Sociedad y a los accionistas de la misma y que, asimismo, podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad y sus Accionistas.
11. Puede transcurrir un periodo de tiempo significativo hasta que la Sociedad haya invertido todos los fondos aportados por los Accionistas y podría llegar a ocurrir que la Sociedad no invierta el cien por cien (100%) de su patrimonio.
12. En caso de que un Accionista de la Sociedad no cumpla con la obligación de

desembolsar cantidades requeridas, el Accionista podrá verse expuesto a las consecuencias previstas en el Reglamento de Gestión y en el Folleto.

13. La Sociedad Gestora considera los criterios de sostenibilidad establecidos en el Anexo III. En este sentido, los Accionistas deben ser conscientes de que la integración de los criterios de sostenibilidad de la Sociedad Gestora puede influir en el proceso de toma de decisiones de inversión, el coste de la inversión y la valoración para la desinversión del activo.

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