

**FOLLETO INFORMATIVO DE
MED REAL ESTATE OPPORTUNITY 3, SICC, S.A.**

9 de junio de 2021

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

ÍNDICE

CAPÍTULO I LA SOCIEDAD	4
1. Datos generales	4
2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad	5
3. Las Acciones	6
4. Política de Distribución	7
5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad	8
6. Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de interés	8
CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES	9
7. Política de Inversión de la Sociedad	9
8. Prestaciones accesorias	Error! Bookmark not defined.
9. Mecanismos para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad	13
10. Información a los Accionistas	13
11. Reutilización de activos	14
CAPÍTULO III COMISIONES CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD	14
12. Remuneración de la Sociedad Gestora	14
13. Distribución de gastos	15
ANEXO I	17
ANEXO II	30
ANEXO III	24
ANEXO IV	

CAPÍTULO I LA SOCIEDAD

1. Datos generales

1.1 La Sociedad

MED REAL ESTATE OPPORTUNITY 3, SICC, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”), es una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado (“**SICC**”) que, a la fecha de suscripción de este folleto informativo (el “**Folleto**”), que se redacta en los términos previstos en el Artículo 67.1 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (la “**LECR**”), está inscrita con el número [✳] en el correspondiente registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”).

La Sociedad fue constituida mediante escritura autorizada en fecha 22 de marzo de 2021 como sociedad SICC bajo la denominación de “**MED REAL ESTATE OPPORTUNITY 3, SICC, S.A.**”.

A la fecha de emisión de este Folleto el domicilio social de la Sociedad está fijado en Barcelona (08008), Avenida Diagonal 389, 2º Planta.

1.2 La Sociedad Gestora

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a **Med Capital Management, SGEIC, S.A.**, una sociedad española inscrita en el Registro de sociedades gestoras de entidades de inversión de tipo cerrado de la CNMV con el número 157 y domicilio social en Avenida Diagonal 389, 2º Planta, Barcelona (08007), España (la “**Sociedad Gestora**”).

La Sociedad Gestora cuenta con la experiencia, los medios humanos, técnicos y financieros necesarios para gestionar la Sociedad que, según resulta del Artículo 3.2 del presente Folleto, 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.

El nombramiento de la Sociedad Gestora como sociedad gestora de la Sociedad, en los términos que resultan de la LECR se realiza en el acto de constitución de la Sociedad.

Los datos identificativos de la Sociedad Gestora son los siguientes:

Med Capital Management SGEIC, S.A.

www.medcapital.com

Diagonal 389, 2ª Planta

E - 08008 Barcelona

T. +34 932 180 154

Consejero Delegado

Manuel Guillén Solà

manel.guillen@medcapital.com

1.3 El Depositario

En la medida en que los activos bajo gestión no superarán los umbrales establecidos en el artículo 72.1 de la LECR o actuarán de conformidad con los artículos 72.5 o 72.6 de la LECR, no se ha procedido a nombrar a depositario alguno. En caso de que las circunstancias cambiasen, se procedería a su debido nombramiento y comunicación a CNMV.

1.4 Proveedores de servicios de la Sociedad y de la Sociedad Gestora

Auditor

Ernst & Young, SL

Av. Sarrià 102-106

08017, Barcelona,

T +34 933 66 37 00

F +34 608 30 50 90

Joan.TubauRoca@es.ey.com

eloy.gonzalezfauro@es.ey.com

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

La Sociedad Gestora cuenta con un seguro de responsabilidad civil profesional contratado con Asefa S.A. Seguros y Reaseguros.

2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad

2.1 Régimen jurídico

La Sociedad se regulará por lo previsto en sus estatutos sociales que se adjuntan como **Anexo I** al presente Folleto (en adelante, los “**Estatutos**”), por lo previsto en la LECR y en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**LSC**”), así como por las disposiciones que desarrollan o puedan desarrollar en un futuro la referida normativa.

2.2 Legislación y jurisdicción competente

La Sociedad se regirá por la legislación española.

Con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder, cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la ejecución, aplicación o interpretación de este Folleto, o directa o indirectamente relacionada con él, entre la Sociedad Gestora y cualquier accionista de la Sociedad (los “**Accionistas**”) o entre los propios Accionistas, se resolverá mediante arbitraje de derecho ante el **Tribunal Arbitral de Barcelona (TAB)**, al amparo de las normas de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barcelona. La decisión de los árbitros será vinculante y los árbitros tendrán capacidad para decidir en relación con las costas del procedimiento.

2.3 Consecuencias derivadas de la inversión en la Sociedad

El inversor debe ser consciente de que la participación en la Sociedad implica riesgos relevantes y de considerar si se trata de una inversión adecuada a su perfil inversor. En concreto, los inversores deben aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo II** de este Folleto.

3. Las Acciones

3.1 Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Acciones

El régimen de suscripción de las Acciones, realización de las aportaciones y reembolso de las Acciones se regirá por lo dispuesto en los Estatutos y en el presente Folleto.

La Sociedad fue constituida en su momento sin realizar actividad alguna de comercialización activa.

(i) Las Acciones se comercializarán directamente por la Sociedad Gestora, por lo que no se contará con ningún intermediario en el proceso de comercialización de las Acciones. Asimismo, se deja constancia de que una vez que la Sociedad este inscrita en el registro administrativo de la CNMV, sus Acciones se comercializarán a: **Inversores profesionales**, según éstos se definen en el artículo 205 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (el “**TRLMV**”).

(ii) **Inversores minoristas que soliciten su tratamiento como cliente profesional** de conformidad con el artículo 206 del TRLMV.

Al respecto se deja constancia de que el tratamiento como cliente profesional deberá ser solicitado por el cliente. Por su parte, la Sociedad Gestora se compromete a: (a) no realizar comercialización encubierta y (b) evaluar si el citado inversor cumple al menos con dos de los tres criterios establecidos en el artículo 59 del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión.

La evaluación del cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados (a) y (c) del artículo 59 del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, se realizará siempre teniendo en cuenta su vinculación exclusivamente al mercado de referencia de las inversiones de la Sociedad gestionadas por la Sociedad Gestora.

3.2 Periodo de colocación de las Acciones de la Sociedad

Desde la fecha de inscripción de la Sociedad en la CNMV y hasta el 30 de junio 2022 (el “**Periodo de Colocación**”), cada uno de los Inversores suscribirá un compromiso de inversión (el “**Compromiso de Inversión**”) mediante la firma del correspondiente acuerdo de suscripción, a través del cual se obliga a aportar un determinado importe a la Sociedad (el “**Acuerdo de Suscripción**”). Dicho Acuerdo de Suscripción hará parte del documento “**Acuerdo de Socios**” que cada Inversor firmará a la hora de adquirir su participación en la Sociedad.

Una vez concluido el Periodo de Colocación, la Sociedad tendrá carácter 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 la suma de todos los Compromisos de Inversión obtenidos se denomina compromisos totales Fondos Propios de la Sociedad (los “**Compromisos Totales de Fondos Propios**”). Se prevé unos Compromisos Totales de un máximo de 75.000.000 euros.

3.3 Reembolso de Acciones

No está previsto inicialmente, salvo que la Sociedad Gestora determine lo contrario en interés de la Sociedad y de sus Accionistas, el reembolso total ni parcial de Acciones de la Sociedad hasta la disolución y liquidación de la misma, y en su caso el reembolso será general para todos los Accionistas, aplicando para su determinación el mismo porcentaje sobre las Acciones de la Sociedad de las que cada uno sea titular.

3.4 Características generales y forma de representación de las Acciones

El capital social de la Sociedad estará dividido en acciones, todas ellas de una única clase y serie.

Las Acciones son nominativas, tendrán la consideración de valores negociables y estarán representadas mediante títulos nominativos que podrán documentar una o varias Acciones, y a cuya expedición tendrán derecho los Accionistas. En dichos títulos constará el valor de suscripción, el número de orden, el número de Acciones que comprenden, la denominación de la Sociedad, la Sociedad Gestora y su domicilio, la fecha de constitución de la Sociedad y los datos relativos a la inscripción en el registro administrativo correspondiente de la CNMV.

3.5 Derechos económicos de las Acciones

Las acciones conferirán a sus titulares un derecho de propiedad sobre el capital social de la Sociedad.

4. **Política de Distribución**

La política de distribución de resultados de la Sociedad es la que se establece en los Estatutos. Con carácter general y con sujeción a los límites legales aplicables, no está previsto que la Sociedad proceda a la distribución de los resultados positivos obtenidos a medida que ésta vaya realizando sus desinversiones.

Salvo que la Sociedad Gestora determine lo contrario en interés de la Sociedad y de sus Accionistas, las distribuciones están previstas para la disolución y liquidación de la Sociedad y tendrán carácter general para todos los Accionistas, según el porcentaje de participación.

5. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad

5.1 Valor liquidativo de las Acciones

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las Acciones de conformidad con lo establecido en el Artículo 27 y 64 de la LECR y en la Circular 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.

Las tareas de valoración se realizarán internamente aplicando la metodología del mercado NAV según se detalla en el siguiente párrafo.

El NAV (“*Net Asset Value*”) se define como la suma total de los activos de la compañía deducidos los pasivos y obligaciones exigibles. Este parámetro se ha venido consolidando como un indicador de referencia para informar a analistas e inversores del valor fundamental de las empresas inmobiliarias patrimonialistas. La estrategia de inversión de la Sociedad es no patrimonialista y persigue la rentabilidad a través de la alta rotación de activos y una gestión activa de las oportunidades de inversión. Es por ello por lo que no es de aplicación la metodología EPRA NAV siendo necesaria una definición específica de NAV para cada una de las líneas de negocio de la Sociedad. Se adjunta como **Anexo III** una descripción de los modelos de cálculo del NAV en función de la tipología de activos de la Sociedad y sus Sociedades Participadas, así como su metodología de aplicación.

5.2 Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad

Los resultados de la Sociedad se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la Circular 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 y por las disposiciones que la sustituyan en el futuro.

5.3 Criterios para la valoración de las inversiones de la Sociedad

El valor, con relación a una inversión, será el que razonablemente determine la Sociedad Gestora de conformidad con los principios de valoración antes mencionados.

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

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.

No obstante, a los efectos previstos en el Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019, sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (el “Reglamento de Sostenibilidad”), se deja constancia de que la Sociedad Gestora no ha integrado los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión relativas a la Sociedad ya que no dispone actualmente

de una política de integración de estos riesgos en el proceso de toma de decisiones de inversión, lo que no necesariamente significa que no existan riesgos de sostenibilidad que puedan afectar negativamente la rentabilidad de las inversiones que pueda realizar la Sociedad.

Por tanto, en la selección de eventuales activos para su inversión por parte de la Sociedad, los referidos riesgos de sostenibilidad no se tendrán en cuenta incluso cuando puedan tener un impacto adverso, ya que no se dispone actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas.

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 organizaciones eficaces para detectar, impedir, gestionar y controlar los conflictos de intereses que puedan darse con el fin de evitar que perjudiquen a los intereses de la Sociedad y sus Accionistas.

CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

7. Política de Inversión de la Sociedad

7.1 Descripción de la estrategia de la Sociedad

El objetivo inversor de la Sociedad consiste en una gran diversidad de oportunidades en el ámbito inmobiliario residencial, comercial, corporativo, carteras de activos bancarios (tanto REO como Créditos Fallidos) hipotecas comerciales y residenciales, préstamos “mezzanine“ y deuda corporativa, basada en la creencia firme de que los mercados de deuda “distressed” son ineficientes, y en consecuencia, la estrategia de inversión en Activos Inmobiliarios “Distressed”, Deuda Inmobiliaria “Distressed” y REO persigue conseguir una elevada rentabilidad con un riesgo ajustado en un mercado ineficiente, utilizando los principios de consistencia, especialización, control del riesgo, ventajas de conocimiento y alineación de los objetivos.

Los mencionados términos se definen en el **Anexo IV** para un mejor entendimiento del negocio de la Sociedad.

El objetivo es realizar transacciones en las que se realicen inversiones comprendidas entre los 2.500.000 euros y los 15.000.000 euros y, todo ello, sin perjuicio de poder realizar inversiones superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas, siempre con criterio de diversificación y con el objetivo de disponer de una cartera formada por un número de inversiones próximo a veinte (20).

La Sociedad Gestora llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos, de acuerdo con la Política de Inversión (tal y como este término se define en el apartado 7.3 siguiente).

En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las limitaciones señaladas en la LECR y demás disposiciones aplicables. En consecuencia, los límites, requisitos y criterios establecidos en la Política de Inversiones de la Sociedad descrita en este Folleto se deben entender, en todo caso, sin perjuicio del cumplimiento por parte de la Sociedad de los porcentajes de inversión en determinados activos y demás requisitos y limitaciones fijados en la LECR, por remisión del artículo 38 de la LECR, y demás normativa que resulte de aplicación.

7.2 Inversión en entidades subyacentes

La Sociedad no desarrollará su actividad como un fondo de fondos y no está previsto la inversión en, o el establecimiento de, entidades subyacentes.

7.3 Política de Inversión de la Sociedad

La “**Política de Inversión**” de la Sociedad es la que sigue a continuación:

a) Sectores empresariales hacia los que se han orientado las inversiones
Sector financiero de inmuebles fallidos y deuda corporativa y sector inmobiliario.

b) Áreas geográficas hacia las que se orientarán las inversiones
El ámbito geográfico de la Sociedad es nacional con activos repartidos en todo el Estado español.

c) Criterios de selección de las inversiones

A la fecha del presente Folleto, la Sociedad aún no ha llevado a cabo operaciones de inversión y no las realizará hasta el inicio de sus actividades, tras su inscripción en el correspondiente registro administrativo de la CNMV.

Todas las inversiones que se llevarán a cabo tendrán que superar un proceso de selección que incluye, pero no se limita a, un proceso de revisión del activo, del mercado y, en general de todos los parámetros que afectan o puedan afectar en el futuro a la rentabilidad y el riesgo asociado a las citadas inversiones, tanto desde un punto de vista técnico, legal y financiero.

Las inversiones de la Sociedad se llevarán directamente por la Sociedad o a través de vehículos de inversión de los que la Sociedad tendrá la gestión (las “**Sociedades Participadas**”).

d) Porcentajes generales de participación máximos y mínimos

La Sociedad no invertirá, en ningún caso, más de un 20% de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa o activo, ni más del 30% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades, a los efectos de obtener una cartera diversificada de inversiones.

- e) Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones y fórmulas de desinversión

El Período de Inversión de la Sociedad es de hasta cuarenta y ocho (48) meses, a los que se les suman hasta treinta y seis (36) meses adicionales para la liquidación de las inversiones directas y de las Sociedades Participadas.

- f) Tipo de financiación que se concederá a las Sociedades Participadas

La financiación que recibirán las Sociedades Participadas consistirá en aportación a los fondos propios o, alternativa y/o complementariamente, préstamos convertibles en capital.

- g) Prestaciones accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar, tales como el asesoramiento o servicios similares

A través de la experiencia y conocimientos de su equipo gestor, la Sociedad Gestora podrá colaborar (en función de las necesidades de cada una de ellas) con las Sociedades Participadas de la Sociedad, de haberlas, para la gestión de sus activos, con el objetivo último de crear valor. Para ello, la Sociedad Gestora podrá establecer una relación de asesoramiento, conforme a los términos establecidos en la LECR y, especialmente, los límites que resultan del art. 42 de la LECR.

El referido asesoramiento que, llegado el caso, se formalizará a través del correspondiente contrato de prestación de servicios, y que será retribuido en condiciones de mercado, dependerá de las necesidades de cada inversión, pero podrá incluir, entre otros, los siguientes servicios:

- (i) la gestión activa de los activos propiedad de las Sociedades participadas ejecutando, entre otras, las actividades de administración efectiva de éstos, la relación y comunicación con los deudores, otros acreedores, propietarios de los activos colaterales, administraciones públicas, órganos judiciales, entidades financieras y, en general, cualquier tercero que tenga interés directo o indirecto en los activos objeto de inversión por parte de las Sociedades Participadas;
 - (ii) la transferencia de conocimientos para el reposicionamiento y orientación de los activos;
 - (iii) la elaboración de estudios de viabilidad, planes de negocio y proyecciones financieras con el objeto de determinar la estrategia de liquidación y monetización más adecuada para cada uno de los activos objeto de inversión;
 - (iv) proporcionar una red de contactos para el desarrollo de la inversión y una adecuada reestructuración, y/o liquidación de los activos.
- h) Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Sociedades Participadas, en su caso, por las entidades gestionadas y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración

Con carácter general, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora pueda decidir lo contrario, a su criterio en relación con algún caso concreto, la inversión de la Sociedad en un activo concreto, especialmente cuando se canalice a través de un vehículo de inversión (la “Sociedad Participada”), estará asociada a la participación de la Sociedad Gestora en sus órganos de administración como forma de apoyo de su gestión. Inicialmente, no está previsto que la Sociedad Gestora preste servicios adicionales a las Sociedades Participadas distintos de los que se detallan en el apartado g) anterior.

i) Restricciones respecto de las inversiones

Los activos computables de la Sociedad van a ser invertidos, durante toda la duración del vehículo, con sujeción a los límites y porcentajes contenidos que resultan de la LECR.

j) Estrategia de la Sociedad

La estrategia a implementar, de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento Delegado (UE 231/2013), consiste en una estrategia “*event driven*” sobre activos de deuda con colateral inmobiliario que presentan algún componente de carácter *distressed* o sobre activos inmobiliarios que resultan afectados por circunstancias que reducen significativamente su valor respecto de su “*fair value*” y que requieren de una gestión activa orientada a restituir su valor de mercado.

k) Política de apalancamiento y restricciones al mismo

La Sociedad podrá utilizar apalancamiento de un máximo del 50% del total de las inversiones previstas con un “*loan to value*” (LTV) máximo del 70%.

El endeudamiento se llevará a cabo en la Sociedad misma o en las diferentes Sociedades Participadas, las cuales, en este último caso, deberán ofrecer las garantías necesarias a los proveedores de crédito. El nivel de endeudamiento estará en función de la tipología de inversión, garantía de valor del activo a invertir, nivel de riesgo y de la rentabilidad financiera de la operación. En general, el endeudamiento será utilizado como factor multiplicador de la rentabilidad económico-financiera de las inversiones de la Sociedad o de la Sociedad Participada cuando el control de riesgos y la tipología de la inversión así lo permita.

Tal y como ha quedado anteriormente expuesto, el endeudamiento estará limitado por dos factores: 1) el porcentaje de apalancamiento será de un máximo del 50% del total de las inversiones previstas de la Sociedad; y 2) el endeudamiento en cada inversión individual no podrá superar el 70% del “*loan to value*” (LTV) de la valoración del activo colateral específico objeto de inversión. En el caso de inversiones de la Sociedad Participada, el control del cumplimiento de dichos factores lo llevará a cabo la Sociedad Gestora por delegación de la Sociedad.

Estas limitaciones permiten el control de riesgo para poder realizar una cobertura de deuda adecuada y acorde con los estándares de endeudamiento del sector.

El establecimiento del endeudamiento en las Sociedades Participadas permite aislar los riesgos de las inversiones en cada una de las Sociedades Participadas, por lo que, en aras de dar pleno cumplimiento al artículo 6.3 del Reglamento Delegado (UE 231/2013), la Sociedad no incluirá en el cálculo del apalancamiento ninguna exposición que exista a nivel de las Sociedades Participadas, a condición de que la Sociedad o la Sociedad Gestora no tengan que soportar pérdidas potenciales que vayan más allá de su inversión como socios en la Sociedad Participada correspondiente.

l) Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

Las inversiones de la Sociedad se caracterizan por estar soportadas en los principios de “*Value Investing*” y análisis fundamental prestando la máxima atención al control del riesgo y la protección del capital invertido.

Los posibles riesgos asociados a dichas inversiones son, principalmente, los riesgos de concentración (dentro de los límites previstos en la LECR), de liquidez, de mercado geográfico y de concurso, que la Sociedad tiene previsto mitigar mediante:

- (i) la gestión, conocimientos y experiencia de su equipo gestor;
- (ii) la reserva de liquidez suficiente para el normal funcionamiento de la Sociedad;
- (iii) la aprobación y seguimiento en el Comité de Inversiones de la Sociedad Gestora de las inversiones a realizar; y
- (iv) la diversificación de los activos.

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 de los Estatutos y deberá llevarse a cabo a instancia de la Sociedad Gestora y con el voto favorable de los Accionistas que representen, conjuntamente, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Capital de la Sociedad.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la LECR, toda modificación de los Estatutos 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

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general por la LECR, la LSC y demás normativa aplicable, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Accionista, en el domicilio social de la Sociedad Gestora, este Folleto, debidamente actualizado, que deberá ser puesto a disposición de los Accionistas dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

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

- (i) Con **carácter trimestral**: un **Informe de Evolución de Negocio** informando de las nuevas inversiones acometidas, seguimiento de las ya realizadas y de las desinversiones realizadas o a realizar; todos los hechos relevantes que se hayan producido, incluyendo asimismo información sobre oportunidades de inversión en proceso de negociación y rechazadas, así como cualquier otro dato que pudiera ser relevante para los inversores.
- (ii) Con **carácter anual**: se prepararán las **Cuentas Anuales**, las cuales deberán ser auditadas. Las cuentas anuales de la Sociedad podrán ser consultadas en cualquier momento en el domicilio social y en los Registros de la CNMV.

10. Reutilización de activos

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

Los ingresos percibidos por la Sociedad derivados de la desinversión de sus activos, ya sea en forma de dividendos o por otros conceptos (tales como la devolución de aportaciones, entre otros), así como el retorno procedente de las desinversiones, serán, con carácter general, objeto de reinversión.

CAPÍTULO III COMISIONES CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD

11. Remuneración de la Sociedad Gestora

11.1 Comisión de Gestión Fija

La Sociedad Gestora percibirá durante toda la vida de la Sociedad una comisión de gestión anual (en adelante, la “Comisión de Gestión Fija”) como contraprestación por sus servicios de gestión y representación de un importe equivalente al 2,0% anual calculado trimestralmente sobre el mayor de los siguientes valores:

- 1) Los activos totales bajo gestión conforme a la suma de su valor en libros en la Sociedad y en las sociedades vehículo a través de las que efectivamente se ejecuten las inversiones (“**Sociedad/es Participada/s**”); o
- 2) El importe total comprometido por los accionistas de la sociedad en concepto de capital y/o cualquier otro instrumento asimilable a capital (los “**Compromisos Totales de Fondos Propios**”).

Dicho importe será calculado mensualmente y satisfecho por meses vencidos, debiendo ser pagadero en los primeros diez (10) días de cada mes inmediatamente posterior.

11.2 Comisión de Éxito

La comisión de éxito se generará una vez liquidadas las inversiones y las Sociedades Participadas a través de las que efectivamente se ejecuten las inversiones, conforme a los siguientes parámetros:

- 1) En primer lugar, se distribuirá a los Accionistas el total resultante de la suma de los siguientes importes:

- (a) el montante total desembolsado por los accionistas de la Sociedad en concepto de capital y/o cualquier otro instrumento asimilable a capital; y
- (b) el importe correspondiente a una TIR del 8,0% calculado sobre el montante total desembolsado por los accionistas de la Sociedad en concepto de capital y/o cualquier otro instrumento asimilable a capital (a este porcentaje de TIR se le denominará “**Hurdle Rate**”).
- 2) Una vez efectuadas las distribuciones indicadas en el apartado 1) anterior, el importe excedente se repartirá al 50,0% entre los Accionistas y la Sociedad Gestora, hasta que la distribución a la Sociedad Gestora alcance un importe mínimo equivalente al del 20,0% del importe total a distribuir en exceso del importe determinado por el punto (a) del apartado 1) anterior (a esta retribución para la Sociedad Gestora se la denominará “**Catch-Up**”).
- 3) Por último, en su caso y tras haber procedido a las distribuciones de los importes indicados en los apartados 1) y 2) anteriores, el importe restante se distribuirá de modo que el 70,0% de dicho importe corresponda a los Accionistas de la Sociedad, y el 30,0% restante corresponda a la Sociedad Gestora.

La tasa interna de retorno o tasa de rentabilidad (“**TIR**”) es la tasa de descuento con la que el valor actual neto o valor presente neto (**VAN** o **VPN**) es cero. El TIR que se utilizará para el cálculo de la Comisión de Éxito se considerará “**TIR Pre-Comisión de Éxito**” la cual es previa a la deducción de la Comisión de Éxito y a los impuestos y otras cargas tributarias en concepto de beneficios de la Sociedad y/o Sociedades Participadas.

A efectos de cálculo de la Comisión de Éxito, se tomará (i) la fecha efectiva de desembolso por los Accionistas de su inversión, y (ii) la fecha de pago de retribución (ya sea en la forma de distribución de dividendos, devolución de aportaciones, pago de intereses o devolución de capital o cualquier otra forma admitida en derecho) a los Accionistas y no la fecha de retorno de los rendimientos a la Sociedad desde las Sociedades Participadas.

A los importes correspondientes a la Comisión de Gestión y a la comisión de Éxito, les será de aplicación, en su caso, los impuestos que correspondan (tales como, el Impuesto sobre el Valor Añadido).

12. Distribución de gastos

12.1 Gastos de Establecimiento

Todos los gastos (incluyendo el IVA aplicable) de carácter preliminar derivados de la inscripción de la Sociedad en el registro administrativo de la CNMV (en adelante, los “**Gastos de Establecimiento**”) serán soportados por la Sociedad.

Con carácter general, la Sociedad asumirá los Gastos de Establecimiento debida y razonablemente justificados por la Sociedad Gestora. Igualmente, y con carácter general, las Sociedades Participadas asumirán como Gastos de Establecimiento aquellos de naturaleza similar a los que aplican a la Sociedad y que la Sociedad Gestora presente debida y razonablemente justificados.

Sin que la siguiente relación tenga carácter exhaustivo, serán Gastos de Establecimiento que deberán ser abonados por la Sociedad y las Sociedades Participadas, según corresponda, todos los gastos notariales, registrales y de administración necesarios para la constitución de la Sociedad y sus Sociedades Participadas; los pagos efectuados a las Administraciones Públicas en concepto de impuestos, tasas, arbitrios y demás cargas fiscales que sean de aplicación a la constitución; los gastos y facturas de honorarios y desplazamientos de los asesores legales, tributarios, auditores y, en general, cualquier profesional cuya participación sea necesaria para la constitución.

12.2 Gastos Operativos y administración

La Sociedad deberá soportar los gastos (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización y administración de la misma incluyendo, pero no limitado a, los servicios realizados a la Sociedad Gestora por terceros externos y, entre otros (en adelante, los “**Gastos Operativos**”):

- a) Gastos razonables de preparación y distribución de informes y notificaciones;
- b) Costes por Operaciones No Ejecutadas, hasta un importe anual máximo de 200.000,00 euros.

Se entiende por “**Costes por Operaciones No Ejecutadas**” cualesquiera costes y gastos debidamente documentados incurridos por la Sociedad o cualesquiera costes y gastos externos debidamente documentados incurridos por la Sociedad Gestora, en nombre de la Sociedad y/o las Sociedades Participadas, en cada caso con relación a propuestas de inversiones que no lleguen a efectuarse por cualquier causa o motivo y que dichos costes o gastos no se hayan asumido directamente por las Sociedades Participadas;

- c) Gastos razonables por asesoría legal, auditoría, consultoría, financiación, valoraciones, contabilidad y fiscalidad (incluyendo gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales) o servicios regulatorios, administradores, depositarios nombrados por la Sociedad Gestora;
- d) Gastos razonables de la constitución y mantenimiento de vehículos de inversión, gastos registrales y/o comisiones de depositarios;
- e) Gastos razonables incurridos en relación con la organización y celebración de sesiones del Comité de Inversiones y/o de la Junta General de Accionistas, incluyendo el reembolso de gastos razonables incurridos por la Sociedad Gestora y los miembros del Comité de Inversiones en el ejercicio de sus cargos;
- f) Gastos habituales razonables de la Sociedad no reembolsados por las Sociedades Participadas (junto con el IVA correspondiente) cobrados por consultores externos;
- g) Comisiones bancarias, comisiones o intereses por préstamos;
- h) Costes de seguros de responsabilidad profesional y cumplimiento de políticas relacionadas con la Sociedad;

- i) Gastos extraordinarios, incluyendo los derivados de litigios y su correspondiente defensa legal;
- j) Gastos y costes razonables asumidos en relación con el cumplimiento de todas las obligaciones tributarias, incluyendo la preparación y presentación de declaraciones fiscales así como de cualquier otras valoraciones o certificaciones requeridas; y
- k) Gastos razonables de abogados, auditores, asesores intermediarios y consultores externos en relación a la identificación, valoración, análisis, negociación, adquisición, mantenimiento, gestión, protección y liquidación de las Inversiones.

En este sentido, la Sociedad Gestora actuará siempre en el mejor interés de la Sociedad.

12.3 Otros gastos extraordinarios

A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora deberá soportar sus propios gastos operativos (tales como alquiler de oficinas y empleados), sus propios gastos fiscales, así como todos aquellos gastos que no corresponden a la Sociedad.

La Sociedad reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por la misma que correspondan a la Sociedad (excluyendo, a efectos aclaratorios, aquellos gastos que la Sociedad Gestora hubiera repercutido y recuperado de las Sociedades Participadas u otras entidades en relación con transacciones de la Sociedad).

Asimismo, la Sociedad Gestora deberá asumir todos aquellos gastos y costes en relación con los servicios en la cual legalmente o en virtud de acuerdo con los accionistas, la Sociedad Gestora debe prestar a la Sociedad y que hayan sido finalmente, total o parcialmente, delegados o subcontratados a una tercera parte.

D. Manuel Guillén Solà, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, en su condición de consejero delegado de la misma, asume la responsabilidad por el contenido de este Folleto.

La Sociedad Gestora

ANEXO I
ESTATUTOS DE MED REAL ESTATE OPPORTUNITY 3, SICC, S.A.

TÍTULO I DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN

La Sociedad se denomina “**MED REAL ESTATE OPPORTUNITY 3 SICC, S.A.**” y se registrará por los presentes estatutos y por las disposiciones legales que le sean aplicables y, en especial pero sin carácter limitativo, por la ley por la que se regulan las entidades de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la “**LEICC**”), supletoriamente por la Ley de Sociedades de Capital (la “**LSC**”) y por las demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

La Sociedad tiene como objeto social la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de cualquier índole, coticen o no en el primer mercado de Bolsas de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, así como la inversión en cualquier tipo de activo, financiero o no financiero.

EL CNAE de la Sociedad es el **6430, actividad principal**

La Sociedad es una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 de la LEICC, debiendo invertir su activo con arreglo a lo previsto en los presentes estatutos y las limitaciones y disposiciones previstas para las Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado en la reseñada normativa.

Asimismo, podrá realizar aquellas actividades que de conformidad con lo previsto en la referida LEICC, tal y como la misma resulte modificada en cada momento, puedan realizar este tipo de entidades.

Se deja expresa constancia de que el objeto social de la Sociedad no incluye, en modo alguno, la actividad consistente en la captación de fondos del público en forma de depósitos, préstamos, acuerdos de recompra u otras operaciones análogas que incluyan la obligación de restitución de los mismos y la utilización de dichos fondos para la concesión de préstamos u operaciones análogas y que, por tanto, la concesión de cualquier tipo de préstamo y/o crédito por la Sociedad en los términos que resultan de este Artículo se hará, en su caso, con recursos propios y siempre dentro de los límites que resultan de la LECR.

La Sociedad podrá desarrollar todas o parte de las actividades de su objeto social, de forma indirecta, mediante el mantenimiento de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o similar.

ARTÍCULO 3. DOMICILIO SOCIAL

El domicilio social de la Sociedad queda fijado en Avenida Diagonal, nº 389, 2ª planta,

08008 – Barcelona.

El domicilio social podrá ser trasladado dentro del territorio nacional por decisión del órgano de administración de la Sociedad.

Del mismo modo, podrán ser creadas, suprimidas o trasladadas las agencias, oficinas de representación, delegaciones y sucursales, que el desarrollo de la actividad social haga necesarias o convenientes.

ARTÍCULO 4. DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido e iniciará sus actividades el mismo día en que quede debidamente inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la Comisión del Mercado de Valores.”

TÍTULO II ***DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES***

ARTÍCULO 5º. CAPITAL SOCIAL

El capital social es de SESENTA MIL (60.000) euros representados por 60.000 acciones, acumulables e indivisibles, de UN euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los presentes estatutos.

Las acciones, que estarán representadas por títulos nominativos, están totalmente suscritas y desembolsadas.

ARTÍCULO 6. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

Las acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos, se extenderán en libros talonarios e irán firmados por el miembro del órgano de administración que tenga facultad certificante, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la ley. Los títulos de las acciones, que podrán tener el carácter de múltiples, contendrán todas las menciones y requisitos ordenados por la ley. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos.

Las acciones serán nominativas, figurarán en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la ley. El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en documento público, los medios de prueba que estime convenientes para acreditar la transmisión de las acciones o la regularidad de la cadena de endosos previamente a la inscripción de la transmisión en el libro registro.

La Sociedad solo reputará accionista a quien se halle inscrito en dicho libro.

La Sociedad solo podrá rectificar las inscripciones que repute falsas o inexactas cuando haya notificado a los interesados su intención de proceder en tal sentido y estos no hayan manifestado su oposición durante los treinta días siguientes a la notificación.

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

Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre. Cualquier accionista que lo solicite podrá examinar el libro registro de acciones nominativas.

ARTÍCULO 7. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

7.1 *Transmisión de acciones entre los accionistas*

7.1.1 La transmisión voluntaria de acciones por actos *inter vivos* entre los accionistas será libre, excepto cuando el número de acciones que se transmita permita al accionista adquirente, junto con las acciones de la Sociedad que ya sean de su titularidad, alcanzar un porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad igual o superior al 25%. En tal caso, la transmisión quedará sujeta a la previa autorización por la Sociedad, de acuerdo con las siguientes reglas:

- (i) El accionista que se proponga transmitir sus acciones (y las acciones transmitidas junto con las que ya obren en poder del accionista adquirente representen el 25% o más del capital social) deberá comunicarlo por escrito al órgano de administración haciendo constar el número y características de las acciones que pretende transmitir, la identidad del adquirente y el precio y demás condiciones de la transmisión.
- (ii) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la Sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la junta general, previa inclusión del asunto en el orden del día, y deberá ser adoptado por la mayoría legal.

En el acuerdo de la junta general que autorice la transmisión, el transmitente no podrá ejercitar el derecho de voto.

- (iii) La Sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmitente, por conducto notarial, la identidad de uno o varios accionistas o terceros que adquieran la totalidad de las acciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmitente si concurrió a la junta general donde se adoptaron dichos acuerdos.

Los accionistas concurrentes a la junta general tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los accionistas concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las acciones entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.

- (iv) El precio de las acciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la Sociedad por el accionista

transmitente.

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor razonable de las acciones el día en que se hubiera comunicado a la Sociedad el propósito de transmitir. Se entenderá por valor razonable el que determine un auditor de cuentas distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por los administradores. La retribución del auditor será satisfecha por la Sociedad.

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las acciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el registrador mercantil.

- (v) En cualquier caso, transcurrido el plazo de dos (2) meses desde que se presentó la solicitud de autorización sin que la Sociedad haya contestado a la misma, se considerará que la autorización ha sido concedida. La transmisión deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta (30) días a contar desde la fecha de remisión de la comunicación a que se refiere el apartado (iii) anterior.

Si la transmisión no se efectúa en ese último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el transmitente no podrá presentar nuevo proyecto de transmisión hasta que transcurran tres (3) meses a contar desde la fecha del anterior.

7.1.2 También es libre la transmisión de acciones a sociedades del mismo grupo que la sociedad transmitente y/o a familiares de hasta segundo grado. A los efectos de lo previsto en este Artículo el término “grupo” tendrá el significado que se le atribuye en el Artículo 42 del Código de Comercio.

7.2 *Transmisión de acciones a terceros: derechos de adquisición preferente*

- (i) Si uno de los accionistas (el “**Transmitente**”) pretende transmitir inter vivos la totalidad o parte de sus acciones, cualquiera que sea su clase, deberá comunicarlo de forma fehaciente a los restantes accionistas, con copia al órgano de administración, expresando la identidad del potencial adquirente (el “**Adquirente**”), el número de acciones que desea transmitir, el precio o contraprestación de cada acción y las condiciones de pago, junto con una copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Adquirente.
- (ii) En el plazo de treinta (30) días a contar desde la fecha de recepción de la comunicación, los restantes accionistas, podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Transmitente, con copia al órgano de administración, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Transmitente. En el caso de que sean varios los accionistas interesados en adquirir las acciones ofrecidas por el Transmitente, las acciones ofrecidas se distribuirán entre todos ellos en proporción a su respectiva participación

en el capital social.

Dentro de los diez (10) días naturales siguientes a aquel en que expire el plazo fijado en el párrafo anterior, si los accionistas no hubiesen manifestado su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas, el órgano de administración podrá convocar junta general para que ésta se reúna a la mayor brevedad y decida sobre la adquisición de las acciones ofrecidas por el Transmitente, conforme a lo previsto en el Artículo 144 de la Ley de Sociedades de Capital.

En el acuerdo relativo a la adquisición de las acciones por la Sociedad no podrá ejercitar el derecho de voto el Transmitente.

En caso de que la junta acuerde la adquisición de las acciones, dicha decisión se comunicará al Transmitente, a menos que éste haya asistido a la Junta, en cuyo caso se le comunicará en ese acto. En la comunicación se indicará al Transmitente la fecha prevista para la formalización de la transmisión, que no podrá exceder en más de un (1) mes de la fecha de celebración de la junta general.

- (iii) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las acciones serán, en principio, los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Transmitente a los demás accionistas. No obstante, si el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente discrepara/n del precio ofertado por el Adquirente, o en caso de que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito y a falta de acuerdo entre el Transmitente y el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente y la Sociedad, en su caso, el importe a abonar, al contado y en metálico, será el precio que un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad, designado al efecto por el órgano de administración de la misma, determine como equivalente a (i) la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Transmitente, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa, o (ii) al valor razonable de las acciones si lo fuera a título gratuito o si el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente o la Sociedad, según el caso, discrepara/n del precio ofertado por el Adquirente.
- (iv) Transcurridos treinta (30) días desde la remisión a los restantes accionistas de la comunicación relativa al propósito de transmitir las acciones sin que el Transmitente haya recibido la comunicación de ejercicio del derecho de adquisición preferente por otros accionistas o por la Sociedad, quedará libre el Transmitente para transmitir las acciones al Adquirente conforme a los términos establecidos en el proyecto comunicado. La transmisión deberá efectuarse en el plazo máximo de sesenta (60) días a contar desde la fecha de remisión de la comunicación a que se refiere el punto i) anterior.

Si la transmisión no se efectúa en ese último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Transmitente no podrá presentar nuevo proyecto de transmisión hasta que transcurran dos (2) meses a contar desde la fecha del anterior.

- (v) La transmisión de derechos de suscripción preferente se someterá a las mismas reglas aplicables a la transmisión de acciones, salvo por lo referido al derecho de adquisición preferente a favor de la Sociedad, que no existirá.

7.3 *Transmisión mortis causa*

La transmisión mortis causa se registrará por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital

7.4 *Nulidad de las transmisiones*

Todas las transmisiones de acciones realizadas incumpliendo las condiciones de este Artículo se considerarán nulas de pleno derecho y no tendrán efectos vinculantes.

7.5 *Transmisibilidad del derecho de suscripción preferente sobre las acciones*

La transmisión de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones se regulará mutatis mutandi bajo el mismo régimen aplicable a las transmisiones de acciones establecido en este Artículo 7.

ARTÍCULO 8. COPROPIEDAD, PRENDA Y USUFRUCTO

En los casos de copropiedad, prenda y usufructo de acciones se observará lo establecido en la LSC.

TÍTULO III ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 9. ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA SOCIEDAD

Los órganos de gobierno de la Sociedad son:

- (i) la junta general de accionistas; y
- (ii) El Consejo de Administración.

CAPÍTULO I. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

ARTÍCULO 10. JUNTA GENERAL

Corresponderá a los accionistas constituidos en junta general decidir, por la mayoría establecida en la LSC o en estos estatutos sociales, según corresponda, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción dará derecho a un (1) voto.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y acciones que la LSC les reconoce.

ARTÍCULO 11. CARÁCTER DE LA JUNTA: JUNTAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y tendrán que ser convocadas por el órgano de administración. La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio o, en caso de ser distinto, el plazo máximo que en cada momento resulte de la legislación aplicable en cada momento, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la junta general ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoquen el órgano de administración, que deberá hacerlo siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales o cuando lo solicite un número determinado de accionistas de acuerdo con lo previsto en el Artículo 12 siguiente.

No obstante, la junta general, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

ARTÍCULO 12. OBLIGACIÓN DE CONVOCAR. CONVOCATORIA JUDICIAL

El órgano de administración convocará la junta cuando lo estime conveniente, en las fechas o periodos que determine la legislación aplicable y, necesariamente, cuando lo solicite un número de accionistas que represente, al menos, un cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al órgano de administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Si la junta general ordinaria o las juntas generales previstas en estos estatutos, no fueran convocadas dentro del plazo establecido, podrán serlo, a solicitud de cualquier accionista, previa audiencia del órgano de administración, por el Secretario judicial o por el Registrador mercantil del domicilio social.

ARTÍCULO 13. FORMA DE LA CONVOCATORIA

La junta será convocada por el órgano de administración mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas (i) por conducto notarial; o (ii) por correo certificado con acuse de recibo; o (iii) por fax (especialmente comunicado a tal efecto por el accionista al órgano de administración) con acuse de recibo mediante otro fax; o (iv) por correo electrónico (especialmente comunicado a tal efecto por el accionista al órgano de administración) con solicitud de confirmación de lectura, o (v) por cualquier otro procedimiento de comunicación individualizado y por escrito que asegure la recepción de la convocatoria al domicilio señalado a los efectos de notificaciones por cada accionista (incluso si éste está fijado en el extranjero) con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha fijada para su celebración, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

La convocatoria remitida por cualquiera de los procedimientos antes referidos (excepto si ya se realiza por correo electrónico) será complementada con el envío de un e-mail dirigido a cada uno de los accionistas, a la dirección de correo electrónico indicada a tal efecto al órgano de administración al que se adjuntará copia de la correspondiente convocatoria de la junta.

La convocatoria deberá contener, con absoluta claridad, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el orden del día con los asuntos a tratar en la junta, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, en caso de proposición de modificación de los presentes estatutos sociales, se hará constar el derecho de todos los accionistas a examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general, incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la junta.

ARTÍCULO 14. JUNTA UNIVERSAL

No obstante, se entenderá convocada y quedará válidamente constituida la junta, siempre que esté presente o representado todo el capital, y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

ARTÍCULO 15. ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Todo accionista tiene derecho a asistir a las juntas generales. Los accionistas pueden participar en la junta general mediante conferencia telefónica, video conferencia u otros modos de comunicación telemática siempre y cuando se garantice la buena comunicación entre las personas asistentes a la junta así como la autenticidad de las voluntades de los accionistas y éstos puedan reconocerse mutuamente. La persona que asista mediante estos medios se considerará que ha asistido personalmente a la Junta.

El órgano de administración deberá asistir a las juntas generales.

Todo accionista podrá hacerse representar en las reuniones de la junta por cualquier persona, aun cuando esta persona no sea accionista de la Sociedad.

La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la LSC para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta.

La delegación será revocable. La asistencia personal a una junta de un accionista revoca automáticamente toda delegación para la misma.

ARTÍCULO 16. MESA DE LA JUNTA

Serán presidente y secretario de las juntas las personas que la propia junta elija.

Solo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en el orden del día, salvo en los supuestos legalmente previstos en la LSC.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

En todo lo demás, como verificación de asistentes y derecho de información del accionista, se estará a lo establecido en la LSC.

ARTÍCULO 17. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Los acuerdos se adoptarán por las mayorías legalmente establecidas en cada caso.

ARTÍCULO 18. ACTAS Y CERTIFICACIONES

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta deberá ser aprobada por la propia junta general al final de la reunión o, en su defecto, dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente de la junta general y dos (2) accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

Las certificaciones de las actas se harán conforme a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.

CAPÍTULO II. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 19. FORMA DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y COMPOSICIÓN DEL MISMO

La Junta General confiará la Administración de la Sociedad a un Consejo de Administración, que tendrá un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

19.1 Administradores

Tendrán derecho a formar parte del Consejo de administración exclusivamente aquellos Socios que tengan una participación en la Sociedad con un valor igual o mayor a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (**2.500.000,00€**).

No pueden ser administradores los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme con a la Ley Concursal mientras no haya concluido el periodo de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socio-económico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquellos que por razón de su cargo

no puedan ejercer comercio. Tampoco podrán ser administradores los funcionarios al servicio de Administración pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de las sociedades de que se trate, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

19.2 Representación social

La representación de la Sociedad en juicio y fuera del corresponde a los administradores, y se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social.

19.3 Duración del cargo

Los administradores ejercerán su cargo indefinidamente, pudiendo ser separados de su cargo por la Junta General aun cuando la separación no conste en el Orden del Día.

19.4 Remuneración de los Consejeros

El cargo de administrador de la sociedad no será remunerado.

19.5 Consejo de Administración

El Consejo podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar del territorio nacional o extranjero que acuerden los miembros. Igualmente, si ningún consejero se opone, las reuniones del Consejo de Administración podrán celebrarse por videoconferencia, conferencia telefónica, o por escrito y sin sesión.

El Consejo se reunirá siempre que lo solicite un consejero o lo acuerde el Presidente. La convocatoria corresponderá al Presidente, o al que haga sus veces. Si se hace a instancia de un consejero, el Consejero deberá ser convocado dentro del plazo máximo de un mes, desde la recepción de la solicitud.

La convocatoria se hará mediante carta o cualquier otro medio de comunicación individual y por escrito que asegure la recepción por parte de los consejeros, donde expresará el día, hora, y lugar de la reunión, con el Orden del Día. Deberá mediar un plazo mínimo de diez días entre la convocatoria y la fecha de la reunión. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando la mitad más uno de sus miembros esté presentes o debidamente representados en la reunión. No obstante lo anterior, el Consejo quedará válidamente constituido, sin necesidad de convocatoria, cuando estén presentes o representados todos los consejeros y decidan por unanimidad celebrar la reunión.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá los debates, concediendo el uso de palabra a los asistentes.

Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta devotos de los consejeros asistentes o debidamente representados, salvo que la Ley exija otra mayoría reforzada, como la delegación de facultades, para la que será preciso el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.

El Consejo regulará su propio funcionamiento y nombrará entre sus miembros, si no lo hace la Junta de Socios, al Presidente y si lo estima oportuno, uno o varios

Vicepresidentes. Asimismo, y si no lo hace la Junta de Socios, elegirá un Secretario, y si lo cree conveniente, un Vicesecretario, que podrán no ser consejeros, en cuyo caso tendrán voz pero no voto.

El Consejo podrá delegar sus facultades y atribuciones, salvo las que fueran indelegables por el ministerio de la Ley, en uno o más Consejeros Delegados, así como conferir toda clase de poderes generales o especiales y recovar las delegaciones y apoderamientos conferidos.

Las discusiones y los acuerdos se llevarán a un Libro de Actas, cuyas actas serán firmadas por el Secretario, o el Vicesecretario, y el Presidente, o uno de los Vicepresidentes.

TÍTULO IV. POLÍTICA DE INVERSIONES

ARTÍCULO 20. POLÍTICA DE INVERSIONES

La política de inversión de la Sociedad está centrada en el sector de inmuebles fallidos y deuda corporativa y sector inmobiliario siendo su ámbito geográfico nacional.

En todo caso, el activo de la Sociedad estará invertido con sujeción a los límites, coeficientes y porcentajes previstos en la LEICC y en la restante normativa que, en cada momento, pueda resultarle de aplicación.

TÍTULO V. GESTIÓN DE ACTIVOS

ARTÍCULO 21. GESTIÓN DE ACTIVOS

La gestión de activos de la Sociedad se realizará por una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado con la que suscribirá el correspondiente contrato de gestión.

TÍTULO VI. EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS ANUALES

ARTÍCULO 22. EJERCICIO SOCIAL

El ejercicio social se iniciará el día 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el mismo día en que la Sociedad quede debidamente inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la Comisión del Mercado de Valores.

ARTÍCULO 23. FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

El órgano de administración está obligado a formular, en el plazo previsto en la legislación aplicable, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de distribución del resultado.

ARTÍCULO 24. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Todos los accionistas tendrán derecho a obtener, a partir de la convocatoria y hasta el momento de celebración de la junta general de accionistas que tenga que decidir sobre la aprobación de las cuentas anuales, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de someterse a la aprobación de la misma, así como, en su caso, el informe de gestión y el informe del auditor de cuentas, haciéndose constar dicho derecho en la convocatoria, que en su caso, se realice de dicha junta.

ARTÍCULO 25. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La junta general de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance de situación aprobado y, en su caso, procederá a la distribución de dividendos, cumpliendo con las previsiones de la LSC.

TÍTULO VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 26. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas.

Acordada la disolución de la Sociedad la junta general designará a uno o varios liquidadores.

El liquidador(es) designado(s) por la junta general de accionistas tendrá(n) las atribuciones señaladas en la LSC y las demás que hayan sido otorgadas a su favor por la junta general de accionistas al acordar su nombramiento.

En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la LSC y en estos estatutos, así como cualquier otra que, sin ser contradictoria con las previsiones antes referidas, pueda acordar la junta general de accionistas que decida sobre la disolución de la Sociedad.

ARTÍCULO 27. CUOTA DE LIQUIDACIÓN

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, la cuota resultante de la liquidación se repartirá entre los accionistas según lo previsto en la LSC.

* * * * *

ANEXO II

FACTORES DE RIESGO

- (A) El valor de cualquier inversión de la Sociedad puede aumentar o disminuir.
- (B) Las inversiones efectuadas 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 a cambios tecnológicos y excesivamente dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor. Lo mismo resulta aplicable en el caso de la inversión directa en inmuebles y otros activos inmobiliarios.
- (C) Las inversiones efectuadas en inmuebles y en entidades no cotizadas pueden resultar de difícil salida.
- (D) Las comisiones y gastos de la Sociedad afectan a la valoración de la misma. En particular, hay que destacar que durante los primeros años de vida de la Sociedad el impacto tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las Acciones de la Sociedad por debajo de su valor inicial.
- (E) Los Accionistas en la Sociedad deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en la Sociedad.
- (F) El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las inversiones de la Sociedad y no se puede garantizar que los objetivos de retorno de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

La información sobre resultados anteriores está sujeta a las siguientes declaraciones adicionales:

- Ausencia de historial operativo: El éxito de la Sociedad dependerá ampliamente de la habilidad de la Sociedad Gestora en seleccionar y gestionar las inversiones. Cualquier experiencia previa de la plataforma de la Sociedad Gestora no proporciona ningún indicador sobre los resultados futuros de la Sociedad. No puede garantizarse ni la rentabilidad de la Sociedad ni la consecución de resultados esperados.
 - Restricciones Operativas: Ciertas restricciones operativas impuestas a la Sociedad, limitaciones y restricciones previstas en los documentos constitutivos podrán ser diferentes, y en muchos casos ser más restrictivas, que las restricciones a las cuales la Sociedad Gestora quedó sometida relativas a la propiedad o al funcionamiento de su portfolio actual.
- (G) La Sociedad será gestionada por la Sociedad Gestora. Los Accionistas de 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 que la Sociedad lleve a cabo.
 - (H) El éxito de la Sociedad dependerá de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar inversiones adecuadas. No obstante, no existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la

Sociedad vayan a resultar adecuadas y exitosas o que la Sociedad Gestora sea capaz de invertir los compromisos totales.

- (I) Los Accionistas no recibirán ninguna información de carácter financiero presentada por las sociedades objeto de una potencial inversión, que esté en poder de la Sociedad Gestora con anterioridad a que se efectúe cualquier inversión.
- (J) Las operaciones apalancadas, por su propia naturaleza, están sujetas a un elevado nivel de riesgo financiero.
- (K) La Sociedad, en la medida en que sea inversora minoritaria, podría no estar siempre en posición de defender y proteger sus intereses de forma efectiva.
- (L) Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter normativo (incluyendo de carácter fiscal o regulatorio) que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus Accionistas, o sus inversiones.
- (M) La legislación aplicable así como cualquier otra norma o práctica consuetudinaria relacionada o que afecte a su fiscalidad, o su interpretación en relación con la Sociedad, sus activos o con cualquier inversión en la Sociedad puede verse modificada durante la vida de la Sociedad. En particular, tanto los niveles impositivos como las bases imponibles podrán ser modificados. Adicionalmente, la interpretación y la aplicación de las normas tributarias y la práctica habitual de la Sociedad, sus activos y los Accionistas en la Sociedad realizada por cualquier autoridad fiscal o tribunal puede diferir de la prevista por la Sociedad Gestora o sus asesores. Ello podrá afectar significativamente la rentabilidad de los Inversores en la Sociedad.
- (N) No se puede garantizar que los retornos objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.
- (O) Puede transcurrir un periodo de tiempo significativo hasta que la Sociedad haya invertido todos los compromisos de inversión en el mismo.
- (P) La Sociedad puede tener que competir con otros fondos o entidades para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de inversión pueden ser llevadas a cabo por la Sociedad.
- (Q) Aunque se pretende estructurar las inversiones de la Sociedad de modo que se cumplan los objetivos de inversión del mismo, no puede garantizarse que la estructura de cualquiera de las inversiones sea eficiente desde un punto de vista fiscal para un Accionista particular, o que cualquier resultado fiscal concreto vaya a ser obtenido.
- (R) Las Acciones no han sido y no serán registradas a los efectos de la Ley estadounidense sobre valores de 1933 ni de ninguna otra ley sobre valores aplicable.
- (S) La Sociedad Gestora no está registrada y, actualmente, no tiene intención de registrarse como asesora de inversión conforme a la Ley estadounidense de

Asesores en Inversiones de 1940. En consecuencia, los Inversores en la Sociedad no quedarán amparados por dicha Ley de Asesores.

(T) Pueden producirse potenciales conflictos de interés.

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

ANEXO III

VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD

Modelos de Cálculo del NAV en la Sociedad en Función a la Tipología de Activos

La inversión en deuda corporativa garantizada con activo colateral inmobiliario puede ser de dos tipos: 1) Activos *Performing*, ya sea por originación de crédito o adquisición de créditos en situación regular; y 2) Activos *Non Performing*, que se incorporan al balance de los vehículos únicamente mediante adquisición de créditos originados por una entidad financiera.

Activos Performing (Performing Loans - PL)

Están principalmente compuestos por originación de créditos o adquisición de préstamos o créditos *performing* (PL). Generan flujos determinables en forma de cuota de interés y principal más posibles comisiones.

El NAV de los PL se calculará como el coste de la inversión crediticia efectivamente realizada más el devengo de intereses periodificados calculados hasta el día de la valoración.

En el caso de las comisiones en originación, como la de apertura, pueden darse básicamente dos escenarios:

Comisión cobrada en la apertura: Implicará un nivel de inversión crediticia menor al descontarse la comisión del capital inicial prestado. En todo caso, la deuda legal acreditada para cálculo de intereses incluirá esta comisión. El cálculo del coste histórico de la inversión será el de la inversión crediticia efectivamente realizada al que se sumarán de forma periodificada los ingresos finales por intereses y comisiones.

Ejemplo:

En una operación tipo de préstamo de un millón de euros (1.000k€) de capital prestado con una comisión de apertura del 10% cobrada al inicio del préstamo y un interés del 20% los elementos básicos de la operación serían: Capital acreditado 1.000k€; Inversión crediticia efectiva: 900k€. El NAV periodificado se calcularía desde la inversión crediticia efectiva de 900k€ y la deuda final a cancelar lo sería por importe de 1.200k€.

- 1) *Comisión como más crédito:* la deuda acreditada aumentara con el coste de la comisión como en el caso anterior, donde la comisión se cobraba o descontaba en la misma apertura. La inversión crediticia también será mayor que en el caso anterior, dado que el capital inicial prestado no se verá reducido por el cobro de la comisión, que se hará efectiva al final del préstamo, más el capital inicial y los intereses devengados.

Ejemplo:

En una operación tipo de préstamo de un millón de euros (1.000k€) de capital prestado con una comisión de apertura del 10% como más préstamo y un interés del 20% los elementos básicos de la operación serían: Capital acreditado 1.100k€; Inversión crediticia efectiva: 1.000k€. El NAV periodificado se calcularía desde la inversión crediticia efectiva de 1.000k€ y la deuda final a cancelar lo sería por importe de 1.212k€.

En consecuencia, el esquema de cálculo del NAV aplicado a los Activos Performing (PL) sería el siguiente:

	Cálculo del NAV en Activos Performing – PL
+	Valor de la inversión crediticia efectivamente realizada
+	Devengo lineal de los intereses hasta fecha de cálculo
=	Valor de los Activos Netos Performing - NAV PL

Activos Non Performing (Non Performing Loans - NPL)

Se trata de préstamos o créditos que o bien en su compra ya se encuentran en situación de mora y/o incumplimiento de alguna de sus cláusulas, o préstamos performing que se convierten en non performing por incumplimiento de alguna de sus condiciones. Se adquieren normalmente por el capital más el importe de deuda acreditada (intereses ordinarios e intereses de demora y comisiones) con un descuento sobre ese importe acreditado y suelen tener asociados como garantía real un activo inmobiliario a modo de colateral.

La estrategia de inversión en estos préstamos se centra principalmente:

- 1) *Gestión del activo crediticio hasta su recuperación* por cobro por parte del deudor o cesión/venta del importe de deuda acreditado (en la compra más el generado por todos los conceptos hasta su recuperación). En este proceso, se generan dos márgenes brutos: a) *Margen bruto de entrada (MBE)* como importe de deuda acreditada (capital + intereses en la compra) menos el coste de adquisición del préstamo (descuento en compra); b) *Margen bruto de salida (MBS)*: como el incremento de deuda acreditada desde la compra hasta su cobro o cesión.
- 2) *Gestión de los procedimientos legales* hasta la adjudicación del colateral, cambiando la naturaleza del activo a REO y, en consecuencia, su valoración a efectos de NAV.

El NAV de los non performing (NPL) será el valor del coste histórico de la compra (inversión inicial efectivamente realizada) más los intereses devengados en cada periodo del cálculo del valor del margen bruto de entrada y de salida.

Ejemplo:

En una operación tipo de gestión de préstamo non performing se adquiere un préstamo de 1.000k€ acreditado de deuda con un descuento del 10% y por tanto un importe de inversión crediticia de 900k€. El Margen de entrada de la operación será de 100k€. En la fecha de cancelación del préstamo se ha generado 200k€ de deuda adicional acreditada siendo éste el margen bruto de Salida. El cálculo del NAV será el resultando de la inversión crediticia efectiva (900K€) añadiendo los intereses devengados en cada periodo de cálculo del margen bruto de entrada (100k€) más el margen bruto de salida (200k€ al final de la operación).

Así, el esquema de cálculo del NAV de los activos non performing (NPL) sería:

	Cálculo del NAV en activos non performing (NPL)
+	Valor a coste histórico de inversión crediticia efectivamente realizada
+	Devengo lineal de los intereses hasta fecha de cálculo del MB salida + MB entrada
=	Valor de los activos netos Non performing NPL (NAV)

Inversiones en Activos Inmobiliarios (REO)

Esta tipología de inversiones está compuesta por activos inmobiliarios adquiridos o adjudicados. Generan flujos de caja bien por los posibles alquileres cobrados o por su venta posterior.

El Valor del NAV en REOS será el resultante de periodificar, a la fecha de cálculo, el valor del margen neto de venta del activo esperado y posibles alquileres en la propuesta de inversión.

Ejemplo:

En una operación tipo de inversión inmobiliaria adquiriendo un REO de un millón de euros y transmitiéndolo con un beneficio esperado de 500k€, el cálculo del NAV sería desde el coste de adquisición del REO 1.000k€ más el valor periodificado a la fecha de cálculo del valor del margen neto esperado (plusvalía) 500k€ en la transmisión.

El esquema de cálculo del valor del NAV en inversiones inmobiliarias (REO) sería:

	Cálculo del NAV en inversiones inmobiliarias (REO)
+	Valor a coste histórico de inversión inmobiliaria
+	Devengo lineal del valor del margen neto previsto de venta del activo y posibles alquileres a fecha de cálculo
=	Valor del NAV en inversiones inmobiliarias REO (NAV)

Cálculo del NAV Final de la compañía

El cálculo final del NAV de la compañía sería la suma de los NAV de las operaciones individuales más el valor contable de los demás activos (Tesorería) menos las obligaciones exigibles (deuda). El coste de Overheads ya estará incluido en el cálculo como menos tesorería disponible.

	Cálculo del NAV de la compañía
+	Valor del NAV de las diferentes operaciones o tipología de activos (PL+NPL+REO)
+	Valor contable de los demás activos (Tesorería)
-	Valor contable de las obligaciones (deuda exigible)
=	Valor de los activos netos (NAV) de la compañía

ANEXO IV

DEFINICIONES DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

- (i) “**Activos Inmobiliarios Distressed**” significa cualquier activo inmobiliario (inmueble, deuda o derecho de algún tipo sobre un inmueble) que es ofrecido a la venta, usualmente a un precio por debajo de su valor teórico de mercado, porque su propietario se ve forzado a proceder a su venta. Las razones para ello pueden ser variadas, incluyendo, pero no limitándose a situaciones concursales y/o de quiebra, exceso de deuda y restricciones legales y/o regulatorias. En este sentido, cuando la deuda es vendida a un nuevo acreedor por debajo de su valor de mercado se considera que la deuda es *Deuda Distressed*;

A modo de ejemplo, la Sociedad adquirió un edificio en el Paseo de Gracia (Barcelona), en el que el propietario tiene en ejecución varios créditos con garantías sobre viviendas. Se procede asimismo a la adquisición los créditos y se resuelven las ejecuciones con el pago de la deuda vencida para posteriormente enajenar los pisos.

- (ii) “**REO**” significa “*Real Estate Owned*” y comprende todos los activos inmobiliarios (excepto sus propias instalaciones) que pertenecen o controla un banco o sus filiales, incluyendo activos inmobiliarios adjudicados en ejecución hipotecaria, incluso si no ha recibido todavía el título propiedad.

Las propiedades bancarias procedentes de REO pueden originarse en las siguientes situaciones:

- (a) El banco adquiere activos inmobiliarios por sentencia, decreto/auto o hipoteca cuando la propiedad garantiza la deuda previamente contratada;
- (b) Un prestatario transmite activos inmobiliarios al banco para satisfacer parcial o totalmente una deuda anteriormente contratada (dación en pago);
- (c) Los activos se obtienen a cambio de futuros pagos a un prestatario ya existente para satisfacer total o parcialmente deudas contraídas con anterioridad;
- (d) Un banco reubica sus instalaciones y aún no ha vendido las antiguas;
- (e) Un banco abandona la idea de usar ciertos activos inmobiliarios como instalaciones futuras; y
- (f) Un banco ha ejecutado créditos sobre inmuebles bajo contrato para ponerlos a la venta;

También tienen la consideración de REO las sociedades tenedoras de acciones (SOCIMI, etc...), que representan indirectamente activos inmobiliarios adquiridos a través de ejecución hipotecaria o dación en pago.

A modo de ejemplo, la Sociedad compró en octubre de 2018 de un complejo de

viviendas al SAREB en Calvià Palmanova (Mallorca). El vehículo pondrá en el mercado las viviendas una vez se hayan hecho las mejoras necesarias en las mismas.

- (iii) Un préstamo es fallido (“**Crédito Fallido**”) cuando el retraso en el pago de los intereses y/o el principal sobrepasa a la fecha de vencimiento en 90 días o más, o el pago de intereses que iguala o supera los 90 ha sido capitalizado, refinanciado o retrasado por acuerdo, o los pagos han vencido y no se han pagado hace menos de 90 días pero hay otras buenas razones -por ejemplo, la solicitud de concurso de acreedores del deudor-para dudar de que los pagos se puedan efectuar en su totalidad y en los plazos acordados. Una vez que un préstamo es clasificado como fallido, ése y/u otro(s) préstamo(s) de sustitución debería(n) permanecer clasificados como tal hasta que se cancelen los pagos de intereses y/o principal que se reciban en este o en préstamos posteriores que reemplacen el original u originales.

A efectos aclaratorios se deja constancia de que el término “**Fallido**” significa esencialmente que la devolución ordenada de la deuda está en peligro y eso acarrea que sea probable que haya algunas pérdidas. Sin embargo este desequilibrio no significa en todos los casos que dichas pérdidas acaben teniendo lugar o que incluso se esperen necesariamente de un crédito en concreto que como fallido podría cubrirse adecuadamente con el colateral.¹

A modo ejemplo, la Sociedad compró un solar en Badalona que estaba en ejecución por impago de un crédito concedido por entidad bancaria. Se compró el crédito al banco y posteriormente se llevó a cabo una dación en pago por parte del deudor. El solar se encontraba valorado por debajo del mercado debido al procedimiento de ejecución del crédito iniciado por entidad bancaria.

¹ Fuente: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/bop/2005/05-29.pdf>