

**FOLLETO INFORMATIVO DE**  
**Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, FCRE, S.A.**

Julio 2025

Este folleto informativo (el “**Folleto**”) recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión propuesta y estará a disposición de los inversores, con carácter previo a su inversión, en el domicilio de la Sociedad Gestora de la Sociedad. No obstante, la información que contiene este Folleto puede verse modificada en el futuro. Dichas modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso con la debida actualización de este Folleto, al igual que las cuentas anuales auditadas, estando todos estos documentos inscritos en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores donde pueden ser consultados.

La responsabilidad del contenido y veracidad de los Estatutos Sociales, del Folleto y, en su caso, el Documento de Datos Fundamentales (“**KID**”), corresponde exclusivamente a la Sociedad y la Sociedad Gestora. La CNMV no verifica el contenido de dichos documentos.

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD</b> .....	<b>4</b>
1. Datos Generales.....	4
1.1. Denominación y domicilio de la Sociedad .....	4
1.2. Duración de la Sociedad y comienzo de actividades .....	4
1.3. La Sociedad Gestora .....	4
1.4. Depositario.....	5
1.5. Auditor.....	6
1.6. Órgano de Administración .....	6
1.7. Proveedores de servicios de la Sociedad Gestora .....	6
1.8. Mecanismos para la cobertura de los riesgos derivados de la responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora.....	6
2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad .....	6
<b>CAPÍTULO II. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES</b> .....	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO III. RÉGIMEN Y CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES, ACCIONISTA EN MORA Y TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES</b> .....	<b>9</b>
3. Régimen de suscripción y desembolso de las Acciones de la Sociedad .....	9
4. Transmisibilidad de las Acciones.....	13
5. Obligaciones de información y comunicaciones .....	15
<b>CAPÍTULO IV. POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES. CRITERIO SOBRE DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS</b> . .....	<b>15</b>
6. Reglas de Prelación .....	15
7. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad.....	19
<b>CAPÍTULO V. POLÍTICA Y ESTRATEGIA DE INVERSIONES</b> .....	<b>20</b>
8. Política de Inversión de la Sociedad.....	20
9. Financiación de las Sociedades Participadas.....	21
10. Inversión de la tesorería de la Sociedad .....	21
11. Asesoramiento a las Sociedades Participadas .....	21
12. Oportunidades de Coinversión .....	22
13. Límites al apalancamiento de la Sociedad .....	23
14. Modificación de la Política de Inversión de la Sociedad .....	23
<b>CAPÍTULO VI. COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD</b> .....	<b>23</b>
15. Remuneración de la Sociedad Gestora.....	23
16. Comisión de depositaria .....	24
17. Distribución de Gastos .....	24
<b>CAPÍTULO VII. SUSTITUCIÓN Y CESE DE LA SOCIEDAD GESTORA</b> .....	<b>26</b>
18. Mecanismo de sustitución de la Sociedad Gestora.....	26
19. Cese con causa de la Sociedad Gestora.....	27
20. Deber de cooperación.....	28

<b><i>CAPÍTULO VIII. COMITÉ DE INVERSIONES</i></b> .....	<b>28</b>
21.    Comité de Inversiones .....	28
<b><i>CAPITULO IX. INFORMACIÓN A LOS ACCIONISTAS</i></b> .....	<b>28</b>
<b><i>CAPÍTULO X. OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 22/2014</i></b> .....	<b>29</b>
22.    Conflictos de Interés.....	29
23.    Exclusividad .....	30
24.    Designación de auditores .....	31
25.    Limitación de responsabilidad.....	31
26.    Prevención de blanqueo de capitales.....	31
27.    FATCA y CRS .....	32
<b><i>CAPÍTULO XI. CONFIDENCIALIDAD, DEFINICIONES Y RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO</i></b> .....	<b>32</b>
28.    Confidencialidad .....	32
29.    Definiciones .....	33
30.    Responsabilidad y organismos supervisores del Folleto .....	33
<b><i>ANEXO I</i></b> .....	<b>41</b>
<b><i>ANEXO II</i></b> .....	<b>42</b>
<b><i>ANEXO III</i></b> .....	<b>43</b>

## **FOLLETO INFORMATIVO DE Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, FCRE, S.A.**

Los estatutos sociales de Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, FCRE, S.A. (los “**Estatutos Sociales**”), que se adjuntan como **Anexo I** al presente Folleto, forman parte integrante de éste y pueden ser consultados en los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) donde se encuentra inscrito.

### **CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD**

#### **1. Datos Generales**

##### 1.1. Denominación y domicilio de la Sociedad

La denominación de la sociedad es Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, FCRE, S.A. (“**Q-Living FCRE**” o la “**Sociedad**”) con C.I.F. A16881138, domicilio social en Calle Jenner, 4, 28010 (Madrid), y debidamente constituida como sociedad anónima el 28 de marzo de 2025, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jose Miguel García Lombardía, con número de protocolo 2.437, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo/IRUS 42.452, folio electrónico 158, S 8, hoja M-751269, inscripción primera.

##### 1.2. Duración de la Sociedad y comienzo de actividades

La Sociedad dará comienzo a sus operaciones como fondo de capital riesgo europeo (“**FCRE**”) con forma societaria (“**S.A.**”) en la fecha de su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la CNMV.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad se constituye con una duración total de siete (7) años a contar desde la Fecha del Primer Cierre.

En todo caso, la duración total deberá ser equivalente a la suma de la Fase de Promoción más la Fase de Explotación.

El Período de Inversión de la Sociedad se dividirá en dos (2) fases:

- a) Fase de Promoción: se estima que tendrá una duración de cuatro (4) años a partir de la Fecha del Primer Cierre, y se centrará en la generación de activos.
- b) Fase de Explotación: se estima que tendrá una duración de tres (3) años tras la finalización de la Fase de Promoción, y se centrará en la explotación de las promociones inmobiliarias.

Se entenderá que la Fase de Explotación incluirá asimismo las acciones necesarias para llevar a cabo las desinversiones de la Sociedad (el “**Período de Desinversión**”).

La Sociedad Gestora podrá prorrogar la duración de la Sociedad mediante la ampliación de la Fase de Promoción y/o la Fase de Explotación por periodos de un (1) año cada uno, con un máximo de dos (2) años, de conformidad con lo previsto en el presente Folleto y en los Estatutos Sociales de la Sociedad si se justifica en interés de los Inversores, debiendo notificárselo por escrito a estos últimos.

##### 1.3. La Sociedad Gestora

La gestión y representación de la Sociedad ha sido delegada en Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A., sociedad española constituida de conformidad con la *Ley*

22/2014 de 12 de noviembre por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de inversión colectiva de tipo cerrado (la “**Ley 22/2014**” o “**LECR**”) e inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 181, y domicilio social en Madrid (28010), calle Jenner, 3, 4ª planta (la “**Sociedad Gestora**”).

La dirección y administración de la Sociedad, 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 y conforme a la legislación vigente. Asimismo, sujeta al cumplimiento de las funciones señaladas en la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora tendrá las más amplias facultades para la representación de la Sociedad, sin que puedan impugnarse, en ningún caso, por defecto de facultades de administración y disposición, los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de las atribuciones que, como Sociedad Gestora delegada, le corresponden.

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

#### 1.4. Depositario

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, el Depositario de la Sociedad es BNP Paribas S.A., con domicilio en Madrid y C.I.F. número W-0011117-I, e inscrita en el Registro Oficial de Entidades Depositarias de la CNMV con el número 240, y domicilio social en la calle Emilio Vargas 4, planta 4 – 28043 (Madrid) (el “**Depositario**”).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha encomendado al Depositario el depósito o custodia de los valores, efectivo y, en general, de los activos objeto de las inversiones de la Sociedad. La Sociedad Gestora podrá acordar con el Depositario la modificación de las condiciones del contrato de depositaría. Dichas condiciones deberán ser negociadas de acuerdo con los estándares de mercado.

En particular, corresponde al Depositario ejercer las funciones de depósito (que comprende la custodia de los instrumentos financieros custodiables y el registro de otros activos) y administración de los instrumentos financieros de la Sociedad, el control del efectivo, la liquidación de la suscripción y reembolso de acciones, la vigilancia y supervisión de la gestión de la Sociedad Gestora, así como cualquier otra establecida en la normativa. El Depositario cuenta con procedimientos que permiten evitar conflictos de interés en el ejercicio de sus funciones. Podrán establecerse 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 garantiza que cumple los requisitos establecidos en la Ley 22/2014, en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva (conjuntamente, la “**Normativa de IICs**”). Además, realiza las funciones de supervisión y vigilancia, depósito, custodia y/o

administración de instrumentos financieros pertenecientes a la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

El depositario percibirá de la Sociedad una comisión de depositaria de acuerdo con lo establecido en el apartado 16 de este Folleto.

#### 1.5. Auditor

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha designado como auditor de cuentas de la Sociedad a Ernst & Young, S.L., con domicilio en Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 (Madrid).

#### 1.6. Órgano de Administración

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a la Sociedad Gestora como Administrador Único.

El Órgano de Administración ejercerá la gestión y representación de la Sociedad en los términos establecidos en la legislación vigente y en sus Estatutos Sociales.

#### 1.7. Proveedores de servicios de la Sociedad Gestora

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

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

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

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

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

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

### 2.1. Régimen jurídico

La Sociedad se regula por lo previsto en sus Estatutos Sociales, el presente Folleto, por el *Reglamento (UE) n.º 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2013 sobre los fondos de capital riesgo europeo, tal y como ha sido modificado por el Reglamento (UE) 2017/1991 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2017 y por el Reglamento (UE) 2019/1156 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019 (“REuVECA” o “Reglamento 345/2013”)*, por la LECR, por la Ley 22/2014, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“Ley de Sociedades de Capital” o “LSC”), y por las disposiciones que las desarrollan o que puedan desarrollarlas en un futuro.

La información relativa a la promoción de características sociales o medioambientales en las inversiones de la Sociedad se encuentra disponible en el **Anexo II** del presente Folleto, de

conformidad con el *Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros*.

## 2.2. Legislación y jurisdicción competente

Los derechos, obligaciones y relaciones de los Accionistas, así como las relaciones entre estos y la Sociedad Gestora, estarán sujetos y se interpretarán con arreglo a la legislación española.

Con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder, cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la ejecución o interpretación de este Folleto, los Estatutos Sociales, o relacionada con estos directa o indirectamente, entre la Sociedad Gestora y cualquier Accionista o entre los propios Accionistas, se resolverá ante los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

## 2.3. Consecuencias derivadas de la inversión en la Sociedad

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

Antes de suscribir el correspondiente Acuerdo de Suscripción en la Sociedad, los Inversores deberán leer atentamente toda la documentación de la Sociedad y, en especial, deberán aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo III** de este Folleto y, en su caso, el contenido de los documentos específicos que puedan complementar dichos factores de riesgo.

El Compromiso de Inversión en la Sociedad será vinculante desde el momento en que el inversor envíe a la Sociedad Gestora una copia del Acuerdo de Suscripción firmado y la Sociedad Gestora envíe al inversor una copia del Acuerdo de Suscripción debidamente firmado por ambas partes. Mediante la firma del Acuerdo de Suscripción, el Inversor asume expresamente frente a la Sociedad y la Sociedad Gestora, y desde ese momento, todos los derechos y obligaciones derivados de su participación en la Sociedad y, en particular, el correspondiente compromiso de invertir en la Sociedad, en calidad de Accionista.

## **CAPÍTULO II. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES**

### 2.4. Capital social

La Sociedad se constituye con un capital social de SESENTA MIL EUROS (60.000 €), íntegramente suscrito.

### 2.5. Acciones de la Sociedad

El capital social está representado mediante sesenta mil (60.000) acciones nominativas (las “**Acciones**”), acumulables e indivisibles, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas. Las Acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas en un veinticinco por ciento (25%) cada una. El restante capital se desembolsará, mediante aportaciones en efectivo, en un plazo de 12 meses a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad.

La suscripción o la adquisición de Acciones implicarán la aceptación por los Accionistas de los Estatutos Sociales y del presente Folleto, y de los acuerdos adoptados con anterioridad a la suscripción o adquisición de las acciones por parte de la Junta General de Accionistas y del órgano de administración en los asuntos de su competencia, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación que a este respecto confiere la LSC. Asimismo, implicará la obligación por parte del

Accionista de atender el Compromiso de Inversión en relación con cada una de las Acciones suscritas y la obligación de soportar en sus Acciones el pago de las comisiones.

Las Acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples y figurarán inscritas en el correspondiente Libro de Registro de la Sociedad, debidamente legalizado por el Registro Mercantil, en el que se inscribirán las sucesivas transmisiones, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la legislación vigente.

#### 2.6. Clases de Acciones

Las Acciones emitidas en el momento de la constitución de la Sociedad son de una única clase (Clase A), no obstante, se prevén emisiones adicionales de Acciones para la creación acciones de Clase B.

En su caso, las Acciones de Clase A tendrán como beneficiarios a los Inversores de Clase A y las Acciones de Clase B tendrán como beneficiarios a cualesquiera otros inversores de la Sociedad (incluidos los Inversores de Clase A). Es por ello que las Acciones de Clase A y de Clase B podrán tener diferente valor.

De esta manera, se prevé que, al momento de la emisión de Acciones de Clase B, cada clase de Acción tenga el siguiente valor:

- a) Acciones de Clase A: tendrán un valor de UN EURO (1 €) y podrán ser suscritas por Inversores de Clase A.
- b) Acciones de Clase B: tendrán un valor inicial de CUARENTA EUROS (40 €) y podrán ser suscritas por cualquier inversor que cumpla con las condiciones establecidas en el apartado 3.1 siguiente.

A estos efectos, por cada (4) Acciones de Clase B nuevas emitidas, se podrá emitir una (1) Acción de Clase A, a suscribir por los Inversores de Clase A, en proporción a las Acciones de Clase A de las que puedan ser titulares cada uno de ellos atendiendo a su inversión.

#### 2.7. Derechos de las Acciones

- a) Derechos políticos de las Acciones

Las Acciones tendrán los mismos derechos políticos, que serán aquellos que se prevén en los Estatutos Sociales de la Sociedad, el Folleto y demás legislación concordante.

- b) 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 o fondos propios en proporción a su representación en el capital social de la Sociedad, incluyendo, en su caso, el reparto de cualesquiera dividendos, reservas, prima de emisión, devolución de aportaciones de Accionistas, la recompra y/o amortización de acciones y, en su caso, el abono de la cuota de liquidación, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el presente Folleto.

## CAPÍTULO III. RÉGIMEN Y CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES, ACCIONISTA EN MORA Y TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES

### 3. Régimen de suscripción y desembolso de las Acciones de la Sociedad

#### 3.1. Inversores

Los siguientes Inversores podrán suscribir Acciones en la Sociedad serán aquellos previstos por el artículo 6 del Reglamento (UE) n ° 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos.

Todos los Accionistas deberán ser tratados en igualdad de condiciones, siendo el concepto *pari passu* interpretado como “a igual riesgo, igual beneficio”.

En la Fecha de Cierre, cada uno de los inversores suscribirá el Compromiso de Inversión mediante el cual cada Accionista deberá aportar, en una o en diferentes ocasiones, a requerimiento de la Sociedad Gestora, los desembolsos que le correspondan.

Se podrán suscribir Compromisos de Inversión, o incrementos de los Compromisos de Inversión ya suscritos con anterioridad, hasta la Fecha de Cierre Final.

Las personas, físicas o jurídicas, que deseen adquirir Acciones hasta la Fecha de Cierre Final cumplimentarán la correspondiente solicitud de suscripción, dirigida a la Sociedad Gestora que emitirá las Acciones que correspondan, mediante las correspondientes ampliaciones de capital de la Sociedad.

#### 3.2. Compromiso de Inversión

En la Fecha del Primer Cierre, cada uno de los inversores suscribirá el Compromiso de Inversión mediante el cual cada Accionista deberá aportar, en una o en diferentes ocasiones, a requerimiento de la Sociedad Gestora, los desembolsos que le correspondan.

El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión individuales obtenidos será el compromiso total de inversión de la Sociedad (los “**Compromisos Totales de Inversión**”).

La Sociedad Gestora determinará, a su discreción el momento y mecanismo para la aportación de fondos por los Accionistas en función de las necesidades de inversión y responsabilidades que pudiera tener la Sociedad en cada momento.

La Sociedad Gestora requerirá a los Accionistas el desembolso de sus compromisos mediante notificaciones de desembolso que la Sociedad Gestora remitirá, de forma telemática, a cada Accionista con, al menos, diez (10) días naturales de antelación a la fecha en la que deba realizarse el desembolso correspondiente (la “**Notificación de Desembolso**”). No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora estará facultada para solicitar el desembolso de cualquier cantidad pendiente de pago por los Accionistas sin respetar el preaviso previsto cuando así lo justifiquen razones de carácter excepcional o de urgencia.

#### 3.3. Compromisos Totales de Inversión (Tamaño Objetivo de la Sociedad)

El tamaño objetivo previsto de los Compromisos Totales de Inversión en la Sociedad será de cincuenta millones de euros (50.000.000.-€). No obstante, en caso de la emisión de Acciones de Clase B, la Sociedad Gestora podrá incrementar dicha cifra hasta en un uno por ciento (1%) para permitir el incremento de la participación del Equipo Gestor, pudiendo extender a estos efectos el Período de Colocación en doce (12) meses adicionales.

#### 3.4. Suscripciones posteriores de las Acciones

Una vez constituida la Sociedad y desde la fecha de inscripción de la Sociedad en los registros de la CNMV hasta la Fecha de Cierre Final (“**Período de Colocación**”), la Sociedad Gestora podrá aceptar Compromisos de Inversión adicionales tanto de Accionistas ya existentes (en relación con sus Acciones A y/o sus Acciones B, según sea el caso) y/o de nuevos Accionistas (todos ellos, los “**Accionistas Posteriores**”); siempre que sean autorizados por la Sociedad Gestora y comprometan inversiones por el importe mínimo exigible hasta la Fecha de Cierre Final.

Con anterioridad a este momento, la Sociedad Gestora podrá dar por finalizado el Período de Colocación en la fecha que estime oportuna.

Los Compromisos de Inversión adicionales suscritos por Accionistas ya existentes y/o los Compromisos de Inversión suscritos por Accionistas Posteriores serán referidos como los “**Compromisos Adicionales**”. Una vez suscritos los Compromisos Adicionales, cada uno de los Accionistas Posteriores procederá a suscribir Acciones en la Sociedad con efectos desde la fecha correspondiente al cierre de la Sociedad que sea de aplicación. Asimismo, los Accionistas Posteriores procederán a desembolsar sus Compromisos de Inversión por el importe y en los porcentajes que le notifique la Sociedad Gestora, basados en la asunción de que el Accionista Posterior hubiese suscrito su Compromiso o, en su caso, hubiese ampliado su Compromiso, en la Fecha del Primer Cierre (los “**Importes de Ecuilización**”). Adicionalmente, cada Accionista Posterior deberá abonar la Comisión de Gestión correspondiente a sus Compromisos Adicionales por el periodo desde la Fecha del Primer Cierre hasta la fecha en que haya desembolsado la parte correspondiente de sus Compromisos Adicionales (la “**Fecha del Primer Desembolso de los Compromisos Adicionales**”).

Además del desembolso de los Importes de Ecuilización, cada Accionista Posterior deberá aportar a la Sociedad una prima equivalente a un seis por ciento (6%) anual sobre el importe del Compromiso de Inversión que dicho Accionista Posterior hubiese desembolsado a la Sociedad en la Fecha del Primer Desembolso de los Compromisos Adicionales, y durante el periodo transcurrido desde (i) la fecha en la que el Accionista Posterior hubiera tenido que hacer desembolsos de su Compromiso de Inversión, si hubiese suscrito los Compromisos Adicionales en la Fecha del Primer Cierre, hasta (ii) la Fecha del Primer Desembolso de los Compromisos Adicionales (la “**Prima de Ecuilización**”).

Asimismo, a los efectos de lo establecido en este Folleto, la Prima de Ecuilización abonada por el Accionista Posterior no será considerada como desembolso de su Compromiso de Inversión y por tanto deberá abonarse de manera adicional a dicho Compromiso de Inversión.

La Sociedad, siempre y cuando así lo establezca la Sociedad Gestora, abonará, en su caso: (i) los Importes de Ecuilización (excepto las cantidades correspondientes al pago de la Comisión de Gestión); y (ii) la Prima de Ecuilización (con excepción de lo dispuesto en el párrafo siguiente), a los Accionistas que en ese momento no sean Accionistas Posteriores (o en la parte en la que no se consideren Accionistas Posteriores), a prorrata de sus Compromisos de Inversión, y ponderando la fecha en la que hubiesen hecho el primer desembolso de sus respectivos Compromisos de Inversión.

La Sociedad actuará como mediador en el pago de la Prima de Ecuilización. Las cantidades así abonadas por la Sociedad no se considerarán Distribuciones de la Sociedad ni reducirán los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso de tales Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, si la Sociedad Gestora, a su discreción, determinara que ha tenido lugar un cambio material o un evento significativo (incluida una realización total o parcial) en alguna de las inversiones que justifique una valoración diferente de la inversión, ajustará la cantidad requerida a los Accionistas Posteriores. Asimismo, la Sociedad Gestora, si lo considerara oportuno, podrá excluir al Accionista Posterior en la participación en dicha inversión.

Una vez concluido el Período de Colocación, no está prevista la emisión de nuevas Acciones para terceros ni ulteriores transmisiones de Acciones a terceros, salvo de conformidad con lo dispuesto en el presente Folleto y los Estatutos Sociales de la Sociedad.

### 3.5. Desembolsos

Durante el Período de Inversión, la Sociedad Gestora irá requiriendo a todos los Accionistas para que realicen, en una o varias veces, la suscripción y desembolso de Acciones de la Sociedad hasta una cantidad total que no exceda su Compromiso de Inversión, excepto en lo que respecta a la Prima de Ecuilización. En todo caso, los desembolsos se solicitarán en la medida en que sean necesarios para atender, entre otros, las inversiones, la Comisión de Gestión, los Gastos de Establecimiento u Operativos y podrán ser utilizados con independencia de que no se haya notificado por la Sociedad Gestora el cierre total o parcial de la Sociedad.

Dichos desembolsos se realizarán en proporción a la participación de los Accionistas en los Compromisos Totales de Inversión y en la fecha que figure en la Solicitud de Desembolso (que la Sociedad Gestora enviará a cada Accionista con una antelación mínima de diez (10) días hábiles).

Las Acciones serán desembolsadas en el porcentaje y según el valor indicado por la Sociedad Gestora. A efectos aclaratorios, la Prima de Ecuilización quedará excluida a estos efectos. En las suscripciones efectuadas con posterioridad a la constitución de la Sociedad se irán emitiendo nuevas Acciones que los nuevos Accionistas deberán suscribir en el porcentaje que determine la Sociedad Gestora.

Por tanto, los Accionistas se comprometen a realizar las suscripciones y desembolsos posteriores, de conformidad con su Compromiso de Inversión, hasta completar los Compromisos Totales de Inversión de la Sociedad, respetando siempre las previsiones del presente Folleto.

Con posterioridad al Período de Inversión solo podrá solicitarse el desembolso de los Compromisos de Inversión en los siguientes supuestos:

- a) para el pago de la Comisión de Gestión y otras comisiones;
- b) para efectuar reparaciones o inversiones en los activos aptos para la inversión en la Sociedad;
- c) con el objeto de responder a cualquier obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad frente a terceros.

Se deja expresa constancia de que la Sociedad podrá, como forma de incrementar el importe de los recursos propios de la Sociedad, reforzar la situación financiera y/o fortalecer su patrimonio neto, admitir el sistema de aportaciones/desembolsos de los Accionistas a fondos propios de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en la cuenta 118 del Plan General Contable, siempre y cuando, acordado por la Junta General de Accionistas, (i) se trate de aportaciones de carácter gratuito y no reintegrables realizadas por todos los Accionistas, (ii) el acuerdo sea aprobado por

unanimidad en la referida Junta General de Accionistas, (iii) todos los Accionistas realicen aportaciones en proporción a su participación en el capital social (a prorrata) y (iv) se realice una vez se haya cubierto y desembolsado íntegramente el capital social mínimo exigible para las sociedades anónimas de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable.

### 3.6. Accionista en Mora

En el supuesto en que un Accionista hubiera incumplido su obligación de desembolsar en el plazo debido la parte de su Compromiso de Inversión solicitada por la Sociedad Gestora, se devengará a favor de la Sociedad un interés de demora anual equivalente al mayor de (i) Euribor más tres por ciento (3%) u (ii) ocho por ciento (8%) calculado sobre el importe requerido, desde la fecha en la que el Accionista hubiera debido desembolsarlo conforme al requerimiento de la Sociedad Gestora y hasta la fecha de desembolso efectivo (o hasta la fecha de amortización o de venta de las Acciones del Accionista en Mora, según se establece a continuación). Si el Accionista no subsanara el incumplimiento en el plazo de veinte (20) días hábiles desde que la Sociedad Gestora así se lo requiera, el Accionista será considerado un “**Accionista en Mora**”.

El Accionista en Mora verá suspendidos sus derechos políticos (incluyendo, en su caso, la representación en la Junta General de Accionistas u otros órganos similares) y económicos, compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que, en su caso, le correspondieran con cargo a las Distribuciones de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora tendrá derecho, pero no estará obligada, a optar por cualquiera de las siguientes alternativas (o una combinación de ellas):

- a) exigir el cumplimiento de la obligación de desembolso con el abono del interés de demora más arriba establecido y de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento;
- b) acordar la venta de las Acciones titularidad del Accionista en Mora, por su cuenta y riesgo. Para ello la Sociedad Gestora procederá a enajenar las Acciones del Accionista en Mora a quien ella considere conveniente en el mejor interés de la Sociedad. El precio de venta de cada Acción será el menor de los siguientes importes, aplicando un descuento del cuarenta por ciento (40%); (a) las cantidades totales desembolsadas a la Sociedad por el Accionista en Mora y que no hayan sido reembolsadas a éste en la fecha de la amortización, menos los importes que ya hubieran sido objeto de distribución previamente; o (b) el valor liquidativo de sus Acciones en el momento de la amortización. El precio de las Acciones titularidad del Accionista en Mora se abonará al Accionista en Mora a criterio de la Sociedad Gestora.

En todo caso, del precio de venta a percibir por el Accionista en Mora se descontarán: (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista en Mora, y (ii) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista en Mora más una cantidad equivalente a la Comisión de Gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación de este apartado;

- c) amortizar las Acciones del Accionista en Mora, quedando retenidas por la Sociedad en concepto de penalización las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Accionista en Mora y que no le hayan sido reembolsadas antes de la fecha de la amortización. Como

consecuencia de esta amortización, y siempre y cuando el resto de Accionistas hubieran recibido de la Sociedad distribuciones por un importe equivalente a la totalidad de las cantidades por ellos desembolsadas durante la vida de la Sociedad, el Accionista en Mora solo tendrá derecho a percibir de la Sociedad el menor de los siguientes importes, aplicando un descuento del cuarenta por ciento (40%); (a) las cantidades totales desembolsadas a la Sociedad por el Accionista en Mora y que no hayan sido reembolsadas a éste en la fecha de la amortización, menos los importes que ya hubieran sido objeto de distribución previamente; o (b) el valor liquidativo de sus Acciones en el momento de la amortización.

De este importe adicionalmente se descontarán: (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista en Mora, y (ii) cualesquiera costes directos o indirectos incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista en Mora más una cantidad equivalente a la Comisión de Gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación de este apartado.

La Sociedad Gestora no estará obligada a abonar el precio de venta al Accionista en Mora hasta el momento en que este le hubiera entregado, en su caso, los documentos del título representativo de las Acciones (y demás documentos acreditativos de su propiedad) que solicite la Sociedad Gestora. A estos efectos, la firma del Acuerdo de Suscripción por los Accionistas conllevará el otorgamiento de un poder irrevocable, suficiente y bastante, a favor de la Sociedad Gestora, para proceder a la venta de las Acciones titularidad de los Accionistas que se conviertan en Accionistas en Mora.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad y/o la Sociedad Gestora se reservan el derecho de ejercitar las oportunas acciones legales para reclamar una indemnización por cualesquier daños y perjuicios derivados del incumplimiento del Accionista en Mora.

### 3.7. Reembolso de las Acciones

Los Accionistas podrán obtener el reembolso total de sus Acciones tras la disolución y liquidación de la Sociedad. El reembolso de las Acciones se efectuará, sin gastos para el Accionista, por su valor liquidativo. Como excepción a lo anterior, los Inversores de Clase A podrán reembolsar sus Acciones durante los cierres posteriores a la Fecha del Primer Cierre, con el objeto de ajustar las aportaciones realizadas a sus Compromisos de Inversión.

Los importes mantenidos como tesorería de la Sociedad, tales como los importes desembolsados por los Accionistas antes de la ejecución de una Inversión, los rendimientos y/o dividendos percibidos de inversiones, y los importes resultantes de las desinversiones de las mismas o cualesquiera otros rendimientos derivados de las inversiones de la Sociedad podrán ser invertidos en Inversiones a Corto Plazo. Se entenderá por Inversiones a Corto Plazo aquellas realizadas en depósitos bancarios, instrumentos financieros del mercado monetario u otros instrumentos financieros a un plazo no superior a doce (12) meses.

## **4. Transmisibilidad de las Acciones**

Las Acciones podrán ser transmitidas libremente, con sujeción a las disposiciones legales.

### 4.1. Restricciones a la transmisión de las 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 y los Estatuto Sociales, 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 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 (siempre y cuando dicha Transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el Accionista final no fuese una Afiliada 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).

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.

#### 4.2. Procedimiento para la Transmisión de las Acciones

##### *a) Notificación a la Sociedad Gestora*

El Accionista 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.

##### *b) Acuerdo de Suscripción*

Simultáneamente, 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 vinculado a ellas (incluyendo, a efectos aclaratorios, la obligación de desembolsar a la Sociedad aquellos importes correspondientes a las Distribuciones Temporales recibidas por los anteriores titulares de las Acciones Propuestas y cuyo desembolso podrá ser posteriormente requerido por la Sociedad Gestora).

*c) Requisitos para la eficacia de la Transmisión*

La Sociedad Gestora notificará al Accionista transmitente la decisión relativa al consentimiento previsto en el apartado 5.1 previo dentro de un plazo de quince (15) días naturales tras la recepción de dicha notificación enviada por el transmitente de conformidad con el apartado 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 a aquellas relativas a la prevención del blanqueo de capitales.

*e) Gastos*

El transmitente y el adquirente serán responsables solidarios por, 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).

## **5. Obligaciones de información y comunicaciones**

Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, las transmisiones de las Acciones de la Sociedad estarán sujetas a las obligaciones de información y comunicación que establezca la legislación vigente y, en particular, a las relativas a la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

## **CAPÍTULO IV. POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES. CRITERIO SOBRE DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.**

### **6. Reglas de Prelación**

#### **6.1. Distribuciones de la Sociedad (Reglas de Prelación)**

Las Distribuciones y la cuota de liquidación correspondientes a los Accionistas se irán abonando, una vez satisfechos los gastos de la Sociedad y de la Comisión de Gestión, de acuerdo con los

siguientes criterios y orden de prelación (las “**Reglas de Prelación**”):

- a) En primer lugar, se realizarán Distribuciones a todos los Inversores titulares de Acciones Clase B a prorrata de su participación en Acciones de Clase B hasta que cada uno de ellos hubiera recibido Distribuciones por un importe equivalente al cien por cien (100%) de los Compromisos de Inversión desembolsados a la Sociedad y no reembolsados a los Accionistas de Clase B en virtud de Distribuciones previas.
- b) En segundo lugar, se realizarán Distribuciones a todos los Accionistas de Clase B a prorrata de su participación en Acciones de Clase B hasta que cada uno de ellos haya recibido un importe equivalente a una T.I.R. mensual del seis por ciento (6,00-%) respecto de las aportaciones en efectivo realizadas, computada desde la fecha del Primer Cierre, inclusive (el “**Retorno Preferente Clase B**”).
- c) Una vez repartido el Retorno Preferente, se realizarán Distribuciones a todos los Accionistas de Clase A a prorrata de su participación en Acciones de Clase A hasta que cada uno de ellos haya recibido un importe equivalente al 25,00% del importe total del Retorno Preferente (“**Retorno Preferente Subordinado Clase A**”).
- d) Una vez satisfechos los importes mencionados en los párrafos anteriores, se pagarán a todos los Accionistas titulares de Acciones de Clase A y Clase B, a prorrata de la cantidad de Acciones de la Sociedad de la que sean titulares.

La política de la Sociedad es realizar Distribuciones en efectivo a los Accionistas tan pronto como sea posible tras la realización de una desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos.

## 6.2. Distribuciones en especie

Con carácter general, la Sociedad Gestora no efectuará distribuciones con anterioridad a la liquidación de la Sociedad.

Las distribuciones en especie se realizarán en las mismas condiciones que cualquier otra Distribución, es decir, se realizará en la misma proporción en que se haría una Distribución en efectivo. Las distribuciones en especie se efectuarán con arreglo a las Reglas de Prelación aplicando el Valor calculado por un tercero (cuyo coste asumiría la Sociedad), o aquel que proponga la Sociedad Gestora con el voto favorable de los Accionistas de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales. En caso de que la Distribución en especie se realice simultáneamente a la admisión a cotización de la Inversión, el Valor se corresponderá con el precio fijado en la oferta pública. Si la Distribución en especie fuera de valores ya admitidos a negociación en un mercado regulado, el Valor será igual al precio medio de cierre ponderado de dichos valores en los quince (15) días de negociación previos a la Distribución o, si el plazo es menor, durante el periodo que haya transcurrido desde la fecha de su admisión a cotización, y los cinco (5) días de negociación posteriores a la Distribución.

Cualquier Accionista que no deseara recibir distribuciones en especie podrá requerir a la Sociedad Gestora que retenga la parte correspondiente a dicho Accionista, con el objeto de hacer sus mejores esfuerzos para la enajenación, en nombre del Accionista, de dichos activos, distribuyendo al Accionista los importes resultantes (netos de todos los gastos incurridos con relación a dicha enajenación). A tal efecto, la Sociedad Gestora notificará a los Accionistas su intención de efectuar una Distribución en especie, y les concederá un periodo de cinco (5) días hábiles para que le notifiquen por escrito que no desean recibir los activos de manera que la Sociedad Gestora

deberá conservarlo hasta su enajenación. Dichos activos retenidos por la Sociedad Gestora pertenecerán, a todos los efectos, a los Accionistas correspondientes (y no a la Sociedad), y se considerará como si hubieran sido objeto de una Distribución en especie, en los términos previstos en el presente apartado. Aquellos Accionistas que no deseen recibir Distribuciones en especie asumirán los costes vinculados a la tenencia de los activos por parte de la Sociedad.

### 6.3. Distribuciones temporales

Los importes percibidos por los Accionistas en virtud de distribuciones calificadas por la Sociedad Gestora como “**Distribuciones Temporales**” incrementarán los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso (con el límite máximo de un importe equivalente al Compromiso de Inversión asociado a cada Acción) y, por consiguiente, la Sociedad estará autorizada a disponer de dichos importes y los Accionistas obligados a reintegrarlos. La obligación de desembolsar a la Sociedad un importe equivalente a una Distribución Temporal corresponde al titular de cada Acción en el momento en que la Sociedad Gestora notifique la Solicitud de Desembolso correspondiente, y sin perjuicio de que el titular de la Acción hubiera sido o no el perceptor de la Distribución Temporal.

La Sociedad Gestora podrá decidir, a su discreción, que una distribución se califique como Distribución Temporal pero exclusivamente en relación con los siguientes importes:

- a) aquellos importes distribuidos a los Accionistas cuyo desembolso se hubiera requerido con el objeto de realizar una inversión que finalmente no llegara a efectuarse o cuyo importe resultara inferior al desembolso efectivo realizado;
- b) los importes distribuidos a los Accionistas derivados de una desinversión con relación a la cual la Sociedad hubiera otorgado garantías o indemnizaciones contractuales;
- c) aquellos importes distribuidos a los Accionistas en el supuesto en que la Sociedad estuviera obligada a abonar determinadas indemnizaciones de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto; y
- d) cualquier otro importe distribuido a los Accionistas que la Sociedad Gestora califique como Distribución Temporal a su discreción.

La Sociedad Gestora deberá informar a los Accionistas, en el momento en el que se produzca la Distribución Temporal en cuestión, de cualquier Distribución que se haya clasificado como tal.

### 6.4. Política de distribución de resultados

La Sociedad Gestora no estará obligada a efectuar Distribuciones en el plazo anterior si:

- a) Los importes a repartir no fueran significativos según el criterio de la Sociedad Gestora, en cuyo caso tales importes se acumularán para su distribución cuando la Sociedad Gestora, en su caso, lo estime oportuno (y, en cualquier caso, de forma anual).
- b) Siguiendo el criterio razonable de la Sociedad Gestora, la realización de la Distribución pertinente pudiera ir en detrimento de la posición financiera de la Sociedad, afectar a su solvencia o viabilidad, o a la capacidad de la Sociedad para cumplir sus obligaciones o contingencias potenciales o programadas.
- c) Las Distribuciones que deba efectuar la Sociedad se realizarán, con carácter general, para todos los Accionistas de conformidad con las Reglas de Prelación, y en una proporción idéntica respecto de las Acciones mediante (i) el reembolso de Acciones; (ii) el pago de

beneficios o reservas de la Sociedad; y (iii) la devolución de contribuciones a través de la reducción del valor de las Acciones.

#### 6.5. Retenciones fiscales en las Distribuciones. Requerimientos fiscales administrativos

Por regla general, la Sociedad no estará obligada a practicar retenciones en el reparto de ganancias y en las reservas de Distribución que haga para los Accionistas, salvo que el Accionista sea una persona física o reciba estas Distribuciones a través de una Jurisdicción No Cooperativa.

Con el fin de confirmar que no se da tal situación, la Sociedad Gestora deberá poder obtener prueba de la residencia fiscal de sus Accionistas. Consecuentemente, siempre que sean requeridos por la Sociedad Gestora, los Accionistas deberán entregar el Certificado de Residencia Fiscal.

De este modo, si el Accionista cambiara su lugar de residencia fiscal, deberá notificárselo de forma inmediata a la Sociedad Gestora, entregando, tan pronto como le sea posible, el Certificado de Residencia Fiscal a la Sociedad Gestora.

Si el Accionista no pudiera entregar el Certificado de Residencia Fiscal a la Sociedad Gestora por la única razón de ser una entidad transparente a efectos fiscales, y por ello no estar sujeta al pago de impuestos en su estado de constitución, la Sociedad Gestora solicitará periódicamente al Accionista prueba del lugar de residencia de las personas que sean sus accionistas, socios o miembros y de la residencia fiscal de las personas que sean accionistas, socios o miembros de los propios accionistas, socios o miembros del Accionista que sean entidades transparentes a efectos fiscales y por ello no sujetas al pago de impuestos en su estado de constitución, y así sucesivamente (referido a los “**Últimos Beneficiarios del Accionista**”). En este caso, la Sociedad Gestora también solicitará, en lo referente a los beneficios y las reservas distribuidas a los Accionistas, su asignación proporcional entre los Últimos Beneficiarios del Accionista. De este modo, siempre que así lo requiera la Sociedad Gestora, el Accionista diligentemente aportará un Certificado de Residencia Fiscal de los Últimos Beneficiarios del Accionista y la asignación proporcional entre estos, renunciando para ello a cualquier otra ley que les impida aportar dicha información.

Además, con el fin de participar en la recepción de las Distribuciones de la Sociedad y para llevar a cabo las contribuciones que les son requeridas como Accionistas del mismo, éstos tendrán que poner al servicio de la Sociedad Gestora una cuenta bancaria que en ningún caso podrá estar constituida en una Jurisdicción No Cooperativa.

Si, cuando se solicite y siempre antes de la Distribución de beneficios y reservas, el Accionista no pudiera aportar el Certificado de Residencia Fiscal o, en su caso, el del Último Beneficiario del Accionista, la Sociedad Gestora retendrá, sobre dichas Distribuciones, la cantidad establecida por ley.

En este caso, la Sociedad Gestora notificará inmediatamente al Accionista de cualquier cantidad pagada o retenida de las Distribuciones realizadas a favor del Accionista.

La Sociedad Gestora deberá, a solicitud de cualquier Accionista, aportar inmediatamente toda la información de que disponga, y deberá cumplir con cualquier requerimiento administrativo que pueda ser impuesto por la autoridad fiscal competente en cada caso, siempre que sea necesario para que el Accionista pueda: (i) reclamar cualquier retención de impuestos o presentar cualquier declaración o documento impositivo; o (ii) proporcionar información fiscal a cualquiera de los Últimos Beneficiarios del Accionista con el mismo fin que en el caso de la aportación de

información para el Accionista. Cualquier gasto relativo a las solicitudes realizadas por los Accionistas, no supondrá un gasto para la Sociedad, sino que será soportado por el Accionista.

## **CAPÍTULO V. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD**

### **7. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad.**

#### 7.1. Valor liquidativo de las Acciones

La Sociedad Gestora deberá calcular periódicamente el valor liquidativo de las Acciones, de acuerdo con el Artículo 64 de la Ley 22/2014 y la Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifican la Circular 7/2008, de 26 de noviembre, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las Empresas de Servicios de Inversión, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de Capital-Riesgo, y la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las Entidades de Capital-Riesgo y por las disposiciones que la modifiquen o sustituyan en cada momento (la “Circular 4/2015”).

La Sociedad Gestora determinará el valor liquidativo de las Acciones trimestralmente. El valor de cada acción será el resultado de dividir el patrimonio neto atribuido a cada serie por el número de acciones en circulación de la misma.

#### 7.2. Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad

La política de la Sociedad es realizar Distribuciones en efectivo a los Accionistas tan pronto como sea posible tras la realización de una desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos.

La Sociedad Gestora no estará obligada a efectuar Distribuciones en el plazo anterior si:

- a) los importes a repartir no fueran significativos según el criterio de la Sociedad Gestora, en cuyo caso tales importes se acumularán para su distribución cuando la Sociedad Gestora lo estime oportuno (y, en cualquier caso, de forma anual);
- b) siguiendo el criterio razonable de la Sociedad Gestora, la realización de la Distribución pertinente pudiera ir en detrimento de la posición financiera de la Sociedad, afectar a su solvencia o viabilidad, o a la capacidad de la Sociedad para cumplir sus obligaciones o contingencias potenciales o programadas.

Las Distribuciones que deba efectuar la Sociedad se realizarán, con carácter general, para todos los Accionistas de conformidad con las Reglas de Prelación, y en una proporción idéntica respecto de las Acciones mediante (i) el reembolso de Acciones; (ii) el pago de beneficios o reservas de la Sociedad; y (iii) la devolución de contribuciones a través de la reducción del valor de las Acciones.

#### 7.3. Criterios para la valoración de las inversiones de la Sociedad

La valoración de los activos de la Sociedad se realizará de conformidad con los criterios de INREV (*European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles*).

## CAPÍTULO V. POLÍTICA Y ESTRATEGIA DE INVERSIONES

### 8. Política de Inversión de la Sociedad

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

La Sociedad Gestora llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos de la Sociedad, de acuerdo con la Política de Inversión.

En todo caso, las Inversiones de la Sociedad están sujetas a las limitaciones señaladas en el REuVECA y, con carácter complementario, la Sociedad cumplirá con los criterios establecidos en la LECR para las entidades de capital riesgo.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, la Sociedad invertirá, como mínimo, el setenta por ciento (70%) del total de los desembolsos y del capital comprometido no desembolsado y exigido en activos que sean Empresas en Cartera Admisibles, por medio de los siguientes instrumentos considerados Inversiones Admisibles, calculadas sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes pertinentes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes:

- a) Todo instrumento de capital o cuasi capital que:
  - haya sido emitido por una Empresa en Cartera Admisible y adquirido directamente por la Sociedad a dicha empresa;
  - haya sido emitido por una Empresa en Cartera Admisible a cambio de un valor participativo emitido por dicha empresa; o
  - haya sido emitido por una empresa que posea una participación mayoritaria en una Empresa en Cartera Admisible que sea su filial, y haya sido adquirido por la Sociedad a cambio de un instrumento de capital emitido por la Empresa en Cartera Admisible.
- b) Préstamos garantizados o no garantizados concedidos por la Sociedad a una Empresa en Cartera Admisible en la que la Sociedad ya tenga Inversiones Admisibles, siempre que para tales préstamos no se emplee más del treinta por ciento (30 %) del total agregado de las aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en la Sociedad.
- c) Acciones de una Empresa en Cartera Admisible adquirida a accionistas existentes de dicha empresa.
- d) Acciones o participaciones de otro o de varios otros fondos de capital riesgo europeo (“FCRE”), siempre y cuando estos no hayan invertido más del 10 % del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en otros FCRE.

La Sociedad podrá invertir hasta el treinta por ciento (30%) del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en la tenencia de acciones o participaciones en compañías que no reúnan las condiciones para ser consideradas Empresas en Cartera Admisibles o bien mediante la utilización de instrumentos que no reúnan las condiciones del artículo 3 letra e) REuVECA.

## 8.2. Tipos de activos y ámbito geográfico

### a) *Características de las Sociedades Participadas*

La Sociedad realizará inversiones, mayoritariamente, en empresas que sean sociedades limitadas conjuntas (*JVCo's*) y promuevan la constitución de sociedades de responsabilidad limitada en régimen EDAV (Entidad Dedicada al Arrendamiento de Vivienda). Asimismo, la Sociedad podrá promover la constitución de manera directa de sociedades de responsabilidad limitada en régimen de EDAV. En todo caso, serán las sociedades de responsabilidad limitada acogidas al régimen EDAV las que ejecutarán las inversiones en activos inmobiliarios acordes a lo establecido en la presente Política de Inversión.

La Sociedad orienta sus inversiones, principalmente, hacia activos inmobiliarios destinados al alquiler asequible, ya sea en régimen de vivienda protegida o libre, con el objetivo de fomentar el acceso a la vivienda. Estas inversiones se enfocan en inmuebles de titularidad privada o bajo fórmulas de colaboración público-privada, como concesiones administrativas o derechos de superficie a largo plazo. Cabe destacar que las inversiones **no presentan, ni se realizan con un carácter especulativo**, sino que están dirigidas a generar un impacto social positivo y estable en el largo plazo.

### b) *Ámbito geográfico*

La Sociedad invertirá los Compromisos Totales en empresas que, en el momento en que la Sociedad acometa la primera inversión cumplan con el ámbito geográfico de inversión establecido en el artículo 3 letra d) iv) REuVECA y que operen principalmente o tengan su sede de administración y gestión efectiva en España.

La Sociedad tiene como objetivos geográficos de inversión activos radicados, prioritariamente, en los principales municipios de la Comunidad de Madrid y, además, en las principales ciudades españolas; Valencia, Alicante, Málaga, Sevilla, Granada, Córdoba, Ibiza, Palma de Mallorca, Pamplona, Bilbao, San Sebastián y Vitoria, pudiendo el ampliar su foco de inversión a más ciudades localizadas en España.

## 9. **Financiación de las Sociedades Participadas**

Para el desarrollo de su objeto principal, la Sociedad podrá facilitar préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente a las Sociedades Participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión, de acuerdo con lo previsto en la LECR y/o el REuVECA.

## 10. **Inversión de la tesorería de la Sociedad**

Los importes mantenidos como tesorería de la Sociedad tales como los importes desembolsados por los Accionistas con carácter previo a la ejecución de una Inversión, o los importes percibidos por la Sociedad como resultado de una desinversión, reparto de dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de su Distribución a los Accionistas, sólo podrán ser invertidos en Inversiones a Corto Plazo.

## 11. **Asesoramiento a las Sociedades Participadas**

La Sociedad Gestora podrá realizar actividades de asesoramiento dirigidas a las Sociedades Participadas que constituyan el objeto de la Política de Inversión de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

## **12. Oportunidades de Coinversión**

La Sociedad Gestora, siempre y cuando lo considere conforme al interés de la Sociedad, podrá ofrecer oportunidades de coinversión a Accionistas cuyo Compromiso de Inversión sea superior a dos millones y medio (2.500.000.-€), *pari-passu* y en términos y condiciones no más favorables que los correspondientes a la inversión en la Sociedad.

Igualmente, la Sociedad Gestora podrá ofrecer oportunidades de coinversión a terceros, siempre y cuando lo considere conforme al interés de la Sociedad (conjuntamente las “**Oportunidades de Co-inversión**”).

Cualquier inversión y desinversión realizada en el contexto de una coinversión se producirá sustancialmente en los mismos términos y sustancialmente al mismo tiempo.

Por otro lado, la Sociedad podrá coinvertir con otros vehículos de inversión constituidos (o por constituir) y gestionados por la Sociedad Gestora (“**Vehículos Paralelos**”), según el mejor criterio de la Sociedad Gestora.

Los Vehículos Paralelos podrán ser constituidos y gestionados siempre y cuando la Sociedad Gestora considere que ello no es perjudicial para los intereses de los Accionistas o bien cuando estime que pueda ser en aras de salvaguardar el interés de uno o más Accionistas o potenciales inversores en dicho Vehículos Paralelos, ya sea por razones operativas, fiscales, legales, regulatorias o de cualquier otro tipo. Además, los Vehículos Paralelos tendrán que contar, en la medida en la que no existan motivos regulatorios o fiscales que lo impidan, con una estructura de gestión equivalente a la de la Sociedad, invirtiendo y desinvirtiendo en paralelo (*pari passu*), con sujeción a la misma política de inversión (o similar), al mismo tiempo y bajo los mismos términos y condiciones que los de la Sociedad.

Todos los costes y gastos derivados de dicha coinversión entre la Sociedad y los Vehículos Paralelos serán asumidos por cada uno de ellos en proporción a su respectiva participación en los compromisos totales de inversión.

El Órgano de Administración de la Sociedad será el encargado de gestionar los eventuales conflictos de interés que pudieran surgir.

Los coinversores soportarán cualesquiera gastos y costes derivados de la coinversión con la Sociedad, así como cualesquiera obligaciones derivadas de la misma, en proporción al importe invertido con motivo de la coinversión por cada uno de ellos, como si hubieran invertido directamente a través de la Sociedad (excluyendo la Comisión de Gestión).

### *a) Plataformas de Coinversión*

Sin perjuicio del régimen de coinversión establecido en el apartado 11 del presente Folleto y el artículo 30.6 de los Estatutos Sociales, la Sociedad Gestora podrá ofrecer oportunidades de coinversión a vehículos o entidades no reguladas y/o no gestionados/as por la Sociedad Gestora (“**Plataformas de Coinversión**”) con los que, previamente, haya acordado establecer una relación de coinversión (por ejemplo, mediante estructuras de *Joint Venture*), siempre y cuando dicha oportunidad de coinversión responda, a juicio de la Sociedad Gestora, al interés de la

Sociedad y los Inversores.

### **13. Límites al apalancamiento 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 contraer préstamos, emitir obligaciones de deuda o proporcionar garantías, a corto plazo y no excediendo en ningún caso un periodo superior a doce (12) meses, siempre que dichos préstamos, obligaciones de deuda o garantías no excedan la cantidad total de los Compromisos pendientes de desembolso.

### **14. Modificación de la Política de Inversión de la Sociedad**

La Política de Inversión de la Sociedad podrá ser modificada a propuesta exclusiva de la Sociedad Gestora y mediante acuerdo adoptado por los Accionistas con los requisitos necesarios para la modificación de los Estatutos Sociales.

Se pondrá a disposición de todos los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad la propuesta de modificación de la Política de Inversión, la correspondiente propuesta de modificación de Estatutos Sociales y el informe justificativo de dicha propuesta.

No podrá efectuarse modificación alguna de la Política de Inversión sin el visto bueno de todos los Accionistas perjudicados, en los supuestos en que la modificación propuesta: (a) imponga a algún Accionista la obligación de efectuar desembolsos adicionales a la Sociedad que excedan de su Compromiso de Inversión; (b) incremente las responsabilidades u obligaciones, o disminuya los derechos o protecciones, de un Accionista o un grupo particular de Accionistas de forma distinta a los demás Accionistas; (c) incremente o cree nuevas comisiones a satisfacer por la Sociedad a la Sociedad Gestora; o (d) modifique las Reglas de Prelación establecidas en el presente Folleto.

Toda modificación de la Política de Inversión de la Sociedad, una vez se hayan cumplido las formalidades administrativas según la legislación aplicable, será notificada por la Sociedad Gestora a los Accionistas en el mes siguiente a la inscripción en la CNMV de la correspondiente modificación.

## **CAPÍTULO VI. COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD**

### **15. Remuneración de la Sociedad Gestora**

#### **15.1. Comisión de Gestión**

Durante la Fase de Promoción, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, con cargo al patrimonio de la misma, una Comisión de Gestión de un dos por ciento (2%) anual sobre el importe total de los Compromisos de Inversión suscritos en Fase de Promoción.

Una vez finalizada la Fase de Promoción, durante la Fase de Explotación, el Período de Desinversión y hasta la completa liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, una Comisión de Gestión de un uno por ciento (1%) sobre el total de los Importes Desembolsados por los Accionistas de la Sociedad.

La Comisión de Gestión a percibir por la Sociedad Gestora, calculada tal y como se ha indicado anteriormente, se mantendrá hasta el cese efectivo de la misma, conforme a lo dispuesto en el

presente Folleto, sin perjuicio de la aplicación de las previsiones especiales para los supuestos de cese recogidos posteriormente y de las previsiones de actualización respecto de los Accionistas Posteriores.

La Comisión de Gestión se devengará diariamente y se calculará semestralmente. Se facturará y abonará por semestres anticipados, realizándose los ajustes que fueran necesarios una vez finalizado el período correspondiente. Los semestres comenzarán el 1 de enero y el 1 de julio de cada año, excepto el primer semestre, que comenzará en la Fecha del Primer Cierre y finalizará el 30 de junio o el 31 de diciembre inmediatamente siguiente, así como el último semestre, que finalizará en la fecha de liquidación de la Sociedad (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión abonada). A los efectos del cálculo de la Comisión de Gestión se tendrá en cuenta los Compromisos de Inversión realizados por los Accionistas Posteriores, en cuyo caso, el devengo de la Comisión de Gestión se retrotraerá hasta la Fecha del Primer Cierre.

La Sociedad Gestora no percibirá remuneración alguna de las Sociedades Participadas salvo por los servicios que preste a las mismas a valor de mercado.

En el supuesto de que en un determinado ejercicio dichos ingresos excedieran el importe correspondiente a la Comisión de Gestión, dicho exceso se aplicará para reducir la Comisión de Gestión correspondiente a ejercicios posteriores. Si en el momento de liquidación de la Sociedad existiese una cantidad pendiente de aplicación contra la Comisión de Gestión, la Sociedad Gestora reembolsará a la Sociedad un importe equivalente a dicho exceso.

La Comisión de Gestión que percibe la Sociedad Gestora no incluye el IVA que, en su caso, sea aplicable.

## 16. Comisión de depositaría

El Depositario percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de depositaría, la siguiente comisión (en adelante, “**Comisión de Depositaría**”):

<b>Comisión de depositaría:</b> (calculada en % anual de la suma acumulada del patrimonio de la Sociedad.)	0,037%
---	--------

Asimismo, percibirá una Comisión mínima anual de 20.000 euros por la Sociedad. Excepcionalmente, este mínimo se reduce un 25% durante el primer año.

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Comisión de Depositaría que percibe el Depositario está actualmente exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (el “IVA”).

## 17. Distribución de Gastos

### 17.1. Gastos de Establecimiento

La Sociedad asumirá sus propios gastos de establecimiento.

Se entenderá que son Gastos de Establecimiento todos los gastos (con el IVA aplicable, en su

caso) derivados del establecimiento de la Sociedad a través de los diferentes cierres incluyendo, entre otros, los honorarios y gastos legales (abogados, notario y registro), tasas de CNMV, metodología, procesos, sistemas, gastos de comunicación, promoción, captación de fondos (“*fund-raising*”), contables, impresión de documentos, viajes, gastos de mensajería, impuestos y tasas y otras cargas administrativas. Quedan expresamente excluidos los gastos y comisiones derivados de la contratación de agentes colocadores, *brokers* e intermediarios, en su caso, que serán soportados por la Sociedad Gestora.

## 17.2. Gastos Operativos

La Sociedad será responsable de todos los Gastos Operativos (incluyendo el IVA aplicable).

Tendrán la consideración de Gastos Operativos todos los gastos (con el IVA aplicable, en su caso) incurridos en relación con la organización y administración de la Sociedad, incluyendo la administración y gastos legales, así como todos aquellos de banca de inversión y otros gastos derivados de la organización del desarrollo de su actividad.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Sociedad deberá asumir y, en consecuencia, deberá pagar, entre otros, los siguientes costes, honorarios y gastos, que se detallan a título enunciativo, pero no limitativo:

- a) los gastos de auditoría;
- b) los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales, incluidos los costes de la llevanza de la contabilidad;
- c) los gastos registrales;
- d) las comisiones y gastos de depositarios;
- e) las comisiones y gastos de la CNMV directamente relacionadas con la Sociedad;
- f) los costes de *due diligence* de operaciones que no se lleguen a materializar en una compra;
- g) todos los impuestos, honorarios, gastos y gastos relacionados con la adquisición de oportunidades de inversión, incluyendo, sin limitación, pero no limitados a los costes de los análisis, estudios, valoraciones y/o tasaciones, así como todos los de *due diligence*;
- h) los informes de valoración y/o tasación de terceros, así como cualesquiera otros informes, honorarios y/o gastos que puedan considerarse necesarios y/o convenientes durante el período de titularidad de la inversión, su mantenimiento y protección;
- i) los honorarios, costes y gastos de terceros, abogados, auditores, consultores y/o asesores externos en relación a la negociación y liquidación de las inversiones;
- j) gastos por asesoría legal de la Sociedad;
- k) gastos de marketing de la Sociedad;
- l) los gastos de actividad informativa y divulgación de las operaciones realizadas;
- m) las comisiones y gastos bancarios, así como comisiones o intereses con préstamos concedidos de la Sociedad;
- n) gastos extraordinarios relacionados con la actividad, tales como los de litigios;
- o) todos los impuestos, honorarios, costos y gastos relativos a la venta de activos, incluyendo

- (pero no limitados a) el coste de *due diligence* de cualquier empresa;
- p) todos los impuestos, honorarios, costos y gastos relacionados con la tenencia de activos;
  - q) los gastos de seguro correspondientes a los activos y D&O (directores y funcionarios);
  - r) todos los demás gastos razonables incurridos en nombre y representación de la Sociedad y/o las inversiones pertinentes, según sea el caso;
  - s) las tasas y otros costes asociados a cualquier cumplimiento de la normativa de la Sociedad y/o las inversiones pertinentes, según sea el caso;
  - t) los gastos de cumplimiento relacionados con los vendedores, compradores e inversores, incluyendo, pero no limitado, a obtener sus informes de clientes (sobre los vendedores, compradores e inversores), si es necesario, FATCA, CRS (*Common Reporting Standard*), la Directiva 2011/16/UE de la cooperación administrativa y análogas;
  - u) los gastos razonables incurridos en relación con cualquier adquisición de inversión o en la prestación de los servicios;
  - v) cualquier otro gasto necesario para ejecutar la actividad de la Sociedad y/o las inversiones pertinentes, según sea el caso; y
  - w) en términos generales, todos aquellos costos y gastos incurridos por la Sociedad con el propósito de llevar a cabo una inversión específica o en relación con el activo subyacente.

### 17.3. Otros Gastos

La Sociedad Gestora deberá soportar sus propios gastos operativos y de mantenimiento, tales como alquiler de oficinas, gastos de personal y gastos derivados directamente de la supervisión de las inversiones, de acuerdo con sus obligaciones derivadas de la Ley 22/2014 y los costes de consultores externos relacionados con servicios que la Sociedad Gestora hubiera acordado prestar a la Sociedad.

La Sociedad reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por ella que, correspondan a la Sociedad.

Todas las contrataciones llevadas a cabo por la Sociedad Gestora por cuenta de la Sociedad habrán de realizarse en condiciones de mercado.

## **CAPÍTULO VII. SUSTITUCIÓN Y CESE DE LA SOCIEDAD GESTORA**

### **18. Mecanismo de sustitución de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora podrá solicitar su sustitución cuando lo estime procedente, pero nunca antes del transcurso de un (1) año desde su nombramiento como Sociedad Gestora de la Sociedad (sin perjuicio de las causas de cambio de gestora exigibles por la legislación vigente), mediante solicitud formulada conjuntamente con la sociedad gestora sustituta ante la CNMV, en la que la nueva sociedad gestora se manifieste dispuesta a aceptar tales funciones. Los efectos de la sustitución se producirán desde el momento de la inscripción de la modificación del presente Folleto en los registros correspondientes de la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión más allá de la fecha de sustitución, ni compensación alguna derivada del mismo.

La designación de la sociedad gestora sustituta para la Sociedad deberá aprobarse por el Órgano de Administración de la Sociedad. En caso de que en el plazo de noventa (90) días no se llegue a designar ninguna sociedad gestora sustituta, la Sociedad deberá disolverse y liquidarse de conformidad con los artículos 34 y 35 de los Estatutos Sociales. La Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión que se devengue más allá de la fecha de su sustitución.

En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, la administración concursal podrá solicitar el cambio de sociedad gestora siempre que presente una sociedad gestora sustituta que se manifieste dispuesta a aceptar tales funciones. 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 de la Sociedad Gestora por cualquier causa. De no producirse la aceptación de la nueva gestora en el plazo de un (1) mes, se procederá a la disolución de la Sociedad. En estos supuestos, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión. Asimismo, tampoco tendrá derecho a percibir compensación alguna derivada de su sustitución.

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.

#### **19. Cese con causa de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora podrá ser cesada o sustituida mediante el voto favorable del noventa (90%) de capital social y en caso de concurrencia de alguno de los supuestos determinados en el apartado siguiente (entendidos como “**Causa**”), siempre y cuando tales incumplimientos no hayan sido remediados o subsanados por la Sociedad Gestora en un plazo de treinta (30) días hábiles desde el momento en que se produzca la Causa.

A estos efectos, el cese de la Sociedad Gestora por incumplimiento de alguna de las Causas que se describen a continuación se entenderá como “**Cese con Causa**”:

- a) negligencia grave, fraude, dolo, mala fe de la Sociedad Gestora;
- b) comisión de un acto delictivo (declarado por sentencia judicial) relacionado con el robo, la extorsión, el fraude, la estafa, la falsificación u otros delitos de similar naturaleza, así como la mala conducta financiera o violación de la normativa del mercado de valores, por parte de la Sociedad Gestora, y los Miembros del Equipo Gestor;
- c) que la autorización como sociedad gestora de entidades de tipo cerrado de la Sociedad Gestora caducara, fuera suspendida o revocada; o
- d) la imposición de sanciones administrativas por la comisión de infracciones muy graves en materia de la normativa reguladora del capital riesgo, mercado de valores o de prevención de blanqueo de capitales por parte de la Sociedad Gestora, siempre que las sanciones tengan un efecto material adverso en la capacidad de la Sociedad Gestora para continuar gestionando los asuntos de la Sociedad y dichas sanciones tengan un impacto reputacional negativo en los inversores.

En caso de que la Sociedad Gestora fuera cesada con Causa, no tendrá derecho a recibir la Comisión de Gestión (en su caso) o las comisiones por Cierre de Operaciones que se devenguen más allá de la fecha de su cese. Asimismo, tampoco tendrá derecho a percibir indemnización

alguna derivada de su cese anticipado.

El cese de la Sociedad Gestora será efectivo en la fecha posterior en que un tercero aceptara sustituir a la Sociedad Gestora en dicho cargo (la “**Fecha de Efectos**”).

## **20. Deber de cooperación**

En cualquier supuesto de sustitución de la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora quedará obligada a cooperar de buena fe con la sociedad gestora que le fuera a sustituir, procurando una sucesión ordenada en la gestión de la Sociedad, velando en todo momento por los intereses de la Sociedad y evitando cualquier perjuicio a sus Accionistas.

Sin perjuicio de la obligación general anterior, la Sociedad Gestora deberá en todos los supuestos de sustitución, no más tarde de la Fecha de Efectos:

- a) suscribir toda aquella documentación que fuera precisa y le fuera solicitada para formalizar el cambio de sociedad gestora ante la CNMV o para adaptar en dicho sentido el presente Folleto;
- b) entregar a la nueva sociedad gestora (o a quien la misma le indicare) todos los libros, registros y documentación relativos a la Sociedad que estuvieran bajo su posesión o control.

## **CAPÍTULO VIII. COMITÉ DE INVERSIONES**

### **21. Comité de Inversiones**

La Sociedad podrá contar con un comité de inversiones (el “**Comité de Inversiones**”) que podrá, entre otros, plantear y analizar las oportunidades y propuestas de inversión y desinversión de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior y de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales, la Sociedad Gestora, tras el acuerdo del consejo de administración, podrá facultar al Comité de Inversiones para la toma de decisiones de inversión de la Sociedad. En todo caso, dicho Comité de Inversiones estará formado mayoritariamente por personal interno de la Sociedad Gestora, que podrán ser administradores o empleados de la misma

El Comité de Inversiones podrá reunirse tantas veces como sea necesario para atender a los intereses de la Sociedad y cuando lo solicite alguno de sus miembros. Para su válida constitución requerirá de la asistencia de más de la mitad de sus miembros. No obstante, las sesiones se podrán celebrar mediante medios telemáticos (incluida la videoconferencia o la conferencia telefónica) o por escrito y sin sesión.

El Comité de Inversión adoptará sus decisiones por mayoría simple de sus miembros, incluyendo las decisiones de inversión y enajenación que, en su caso, deban adoptarse. Las decisiones del Comité de Inversiones deberán reflejarse en las correspondientes actas del citado comité.

Para todo lo no previsto en Folleto, el Comité de Inversiones podrá determinar sus propias reglas de organización y funcionamiento.

## **CAPITULO IX. INFORMACIÓN A LOS ACCIONISTAS**

La Sociedad Gestora facilitará a los Inversores toda la información requerida por la normativa aplicable, que será elaborada de forma completa y comprensible. Además, la Sociedad Gestora cumplirá con los estándares de *reporting* de las Directrices de la ILPA (*Institutional Limited Partner Association*).

En particular, se facilitará a los inversores entre otras, la siguiente información:

- a) La Sociedad informará a los Inversores de todos los asuntos sustanciales relativos a sus negocios.
- b) Sin que esta mención limite la generalidad del apartado anterior, la Sociedad entregará a los Accionistas entre otras, la siguiente información: (i) dentro de los noventa (90) días siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las cuentas anuales no auditadas de la Sociedad; (ii) dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad; y (iii) dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la finalización de cada trimestre (salvo el cuarto trimestre, en cuyo caso dichos informes serán remitidos dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización del ejercicio correspondiente: (iii.1) cuentas trimestrales no auditadas; (iii.2) información sobre las inversiones adquiridas e inversiones desinvertidas durante dicho periodo; (iii.3) detalle sobre las inversiones y otros activos de la Sociedad o junto con una descripción breve del estado de las inversiones y (iii.4) detalle del coste de adquisición e informe de valoración no auditado realizado por la Sociedad de cada una de las inversiones.
- c) Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro del plazo establecido por la Ley, la Sociedad entregará a los Inversores una copia de las cuentas anuales auditadas y de las consolidadas, en su caso.

Aparte de las obligaciones de notificación a la Sociedad antes citadas, la Sociedad Gestora deberá cumplir los criterios de INREV (*European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles*).

## **CAPÍTULO X. OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 22/2014**

### **22. Conflictos de Interés**

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

La Sociedad no invertirá en ningún activo apto para la inversión en el que la Sociedad Gestora tenga o adquiriera un interés directo o indirecto distinto del que se derive de la tenencia de acciones o participaciones, salvo que así lo llegue a autorizar el Comité de Inversiones.

La Sociedad Gestora no podrá invertir, directa o indirectamente en entidades con objeto social o política de inversión idéntica o análoga a la de las compañías incluidas en la política de inversiones de la Sociedad o cuyo objeto social y/o política de inversión y/o estrategia encaje con la política de inversiones de la Sociedad, salvo que así lo llegue a autorizar el Comité de Inversiones. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos miembros del Comité de Inversiones que se encuentren afectados por el conflicto de interés deberán abstenerse de participar en la deliberación

y decisión de que se trate.

La Sociedad Gestora pondrá en conocimiento de los Accionistas, tan pronto como sea posible, la existencia de cualquier conflicto de interés.

A título enunciativo, pero no limitativo, en todo caso se entenderá que existe conflicto de interés en los siguientes supuestos:

- a) Inversiones que se realicen junto con otras entidades gestionadas o asesoradas por la Sociedad Gestora, y/o los Miembros del Equipo Gestor de la Sociedad Gestora.
- b) Inversiones en sociedades o activos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora y/o los Miembros del Equipo Gestor de la Sociedad Gestora.
- c) Inversiones en empresas del grupo o gestionadas por la Sociedad Gestora de las contempladas en el artículo 16.2 de la Ley 22/2014.

### **23. Exclusividad**

La Sociedad Gestora, en su caso, no estará obligada a prestar sus servicios a la Sociedad en régimen de exclusividad. En consecuencia, la Sociedad Gestora o su grupo estarán autorizados para gestionar, asesorar y administrar el patrimonio de otros vehículos de inversión, ya sea un vehículo completamente independiente o una Vehículo Sucesor, siendo necesario, en este último caso, que en la Sociedad se haya producido la Fecha de Cierre Final, para poder crear un Vehículo Sucesor.

Se entenderá por “**Vehículo Sucesor**” aquel fondo y/o sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado que esté gestionado/a por alguno de miembros el Equipo Gestor y que compita directamente con la Sociedad por el mismo tipo de inversiones por tener los mismos objetivos, criterios y estrategias de inversión. Se entenderá que hay competencia cuando el Vehículo Sucesor invierta siguiendo una política de inversiones análoga a la de la Sociedad, con el mismo ámbito geográfico que los proyectos en los que invierta la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto en que la Sociedad Gestora decida constituir un Vehículo Sucesor con objetivos, criterios y estrategias de inversión idénticos a los de la Sociedad, debe entenderse que el requisito de que en la Sociedad se haya producido la Fecha de Cierre Final, implicará un reducido riesgo de conflictos de interés, puesto que la Sociedad y el Vehículo Sucesor se encontrarán en diferentes grados de madurez, lo que evitará situaciones de competencia entre ellos.

La Sociedad Gestora, en su caso, se reserva el derecho de promover en el futuro la constitución de otra u otras entidades de capital-riesgo o vehículos de inversión de cualquier tipo para los que esté autorizada siempre que cumpla con lo establecido en el siguiente párrafo.

En todo caso, la Sociedad Gestora, en su caso, los Miembros del Equipo Gestor de la Sociedad Gestora y sus Personas Vinculadas, se comprometen a evitar la existencia de cualquier tipo de conflicto de interés en la fase de realización de inversiones, entre cualesquiera vehículos de inversión que, en su caso, se constituyan (incluyendo al Vehículo Sucesor) y la Sociedad, de tal forma que no se crearán vehículos con una Política de Inversión de la Sociedad sustancialmente similar durante el período en el que la Sociedad se encuentre en fase de inversión. A los efectos del presente Folleto, se entenderá por “**Personas Vinculadas**” cualquier persona física o jurídica que controle, sea controlada o esté bajo control común de la Sociedad Gestora.

## **24. Designación de auditores**

Las cuentas anuales de la Sociedad deberán ser auditadas en la forma legalmente establecida. En el plazo de seis (6) meses desde la constitución y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico que haya de ser revisado, la Sociedad Gestora designará a los auditores de cuentas de la Sociedad. El nombramiento recaerá en alguna de las personas o entidades a que se refiere el Artículo 11 de la Ley de Auditoría de Cuentas, y será notificado a la CNMV, a la que también se le notificará cualquier modificación en la designación de los auditores.

El auditor de cuentas de la Sociedad será Ernst & Young, S.L. de acuerdo con lo previsto en el apartado 1.5 de este Folleto, o el que la Sociedad designe en cada momento en los términos establecidos en el presente apartado.

## **25. Limitación de responsabilidad**

Las obligaciones asumidas por la Sociedad Gestora y, en su caso, los miembros del Comité de Inversiones, en la adopción de decisiones de inversión y desinversión de la Sociedad y en la gestión de los activos de la Sociedad, respectivamente, constituyen una obligación de medio o actividad y no una obligación de resultado, sin perjuicio de la obligación de actuar con la diligencia de un representante leal, actuando en todo momento en interés de la Sociedad y sus Accionistas en las inversiones gestionadas, ajustándose a las disposiciones y normas de conducta de la Ley 22/2014.

La Sociedad Gestora, sus accionistas, administradores, empleados, intermediario financiero o, en su caso, los miembros del Comité de Inversiones o cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador de cualquiera de las Sociedades Participadas, estarán exentos de responsabilidad por cualesquiera pérdidas o daños sufridos por la Sociedad o sus Accionistas, salvo aquéllos derivados de negligencia grave, dolo, conducta fraudulenta o mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones bajo la Ley 22/2014.

La Sociedad deberá indemnizar y resarcir a la Sociedad Gestora, sus accionistas, administradores, empleados e intermediarios financieros, o a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador de cualquiera de las Sociedades Participadas, por cualquier responsabilidad, reclamación, daños, costes o gastos (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudiesen incurrir como consecuencia de su condición de tales o en cualquier caso por su relación con la Sociedad, salvo aquellos derivados de negligencia grave, dolo o conducta fraudulenta en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad, la condena por conducta delictiva de la Sociedad Gestora por robo, extorsión, fraude, falsificación o violación de la normativa de mercado de valores.

## **26. Prevención de blanqueo de capitales**

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

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

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

## **27. FATCA y CRS**

La Sociedad Gestora podrá registrar a la Sociedad como una Institución Financiera Española Regulada, tal como dispone el acuerdo internacional IGA (*international intergovernmental agreement*) EE.UU. - España. En dicho caso tendrá que informar a las autoridades españolas de las cuentas bancarias de EE.UU. de las que sean titulares o que estén bajo el control de los Accionistas.

Asimismo, la Sociedad se compromete a cumplir con lo dispuesto en el Acuerdo Multilateral (Acuerdo CRS) entre Autoridades Competentes sobre Intercambio Automático de Información de Cuentas Financieras de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).

Con la máxima diligencia, los Accionistas enviarán a la Sociedad Gestora toda la información y documentación que, dentro de lo razonable, esta les solicite en cumplimiento de sus obligaciones en el marco de FATCA y CRS, y para tales fines renunciarán a la aplicación de cualquier ley que pueda impedir la transmisión de dicha información.

En este sentido, el Accionista debe ser consciente de que si no facilita oportunamente a la Sociedad Gestora la citada información, en el marco de FATCA y CRS se puede requerir a la Sociedad o a la Sociedad Gestora que retengan las Distribuciones correspondientes al Accionista o bien se puede exigir al Accionista su salida de la Sociedad. La Sociedad Gestora podrá adoptar cualquier otra medida que, de buena fe, considere razonable para mitigar cualquier efecto adverso de esta falta de presentación de la información solicitada para la Sociedad o para cualquier otro Accionista.

Todos los gastos en los que haya incurrido la Sociedad por la falta de presentación a la Sociedad Gestora de la información necesaria en el marco de FATCA y CRS por parte de un Accionista, incluidos, a efectos aclaratorios, los gastos derivados del asesoramiento legal en esta cuestión, deberá asumirlos el Accionista en cuestión.

## **CAPÍTULO XI. CONFIDENCIALIDAD, DEFINICIONES Y RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO**

### **28. Confidencialidad**

La suscripción de Acciones implica la asunción de todas las obligaciones de confidencialidad que se regulan en este apartado.

Constituyen información confidencial todos los documentos y la información (oral o escrita) que la Sociedad Gestora y los Accionistas se intercambien relativa a la Sociedad, la Sociedad Gestora, cualquier Sociedad Participada y a las entidades, sectores y áreas de negocio en los que la Sociedad invierta, desinvierta o pretenda invertir o desinvertir, así como a la existencia y al contenido de los mismos. En particular es información confidencial todos los documentos y la información a los que los Accionistas hubiesen tenido acceso o recibido (ya sea de forma oral o escrita) por su condición de Accionista en la Sociedad.

No tendrá la consideración de información confidencial aquella (i) que sea o pase a ser de dominio público, en cumplimiento de una obligación legal o de una orden administrativa o judicial y siempre que ello no fuera consecuencia de una infracción, directa o indirecta, de las obligaciones de confidencialidad bajo este apartado; (ii) que pueda obtenerse legítimamente de un registro público sin restricciones de uso ni infracciones de confidencialidad; o (iii) que cuente con el consentimiento previo, expreso y por escrito de la Sociedad o sus Accionistas, según sea de aplicación.

Los Accionistas y la Sociedad Gestora se comprometen a mantener confidencial y a no divulgar ni poner en conocimiento de terceras personas la información confidencial. El deber de confidencialidad de la Sociedad Gestora se extiende a sus administradores, sus empleados, asociados y a cualquier persona que, por su relación con la Sociedad Gestora, deba tener acceso a dicha información para el correcto cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Gestora para con la Sociedad y sus Accionistas.

No obstante, los Accionistas podrán revelar la información relativa a la Sociedad a:

- a) Sus accionistas, empleados, directores y administradores;
- b) sus asesores;
- c) cualquier autoridad gubernamental o fiscal, respecto de la que resulte obligatorio la entrega de dicha información; y
- d) a sus inversores.

Los Accionistas también podrán revelar dicha información en caso de acuerdo con la Sociedad Gestora.

## **29. Definiciones**

Aquellos términos en mayúscula que no se encuentren definidos en el Apéndice del presente Folleto, tendrán el significado que se les dé en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

## **30. Responsabilidad y organismos supervisores del Folleto**

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

La admisión y registro de la Sociedad y del presente Folleto por la CNMV no implican recomendación de suscripción o compra de las acciones de la Sociedad a que se refiere el mismo,

ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de la inversión ofrecida.

---

Sociedad Gestora

---

Depositario

## APÉNDICE – DEFINICIONES

Acción o Acciones	Se entenderá por Acción y/o Acciones cada una de las Acciones que cualquier persona suscriba como Compromiso de Inversión en la Sociedad, y que serán asignadas en el momento de cada cierre.
Acciones de Clase A	Las Acciones que tendrán como beneficiarios únicamente a los Inversores de Clase A.
Acciones de Clase B	Las Acciones tendrán como beneficiarios a cualesquiera inversores de la Sociedad.
Acciones Propuestas	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 4.2 de este Folleto.
Accionista(s)	Cualquier persona que suscriba un Compromiso de Inversión en la Sociedad y al que se hayan asignado por parte de la Sociedad Gestora, en el correspondiente cierre, el número de Acciones que le correspondan en virtud de su Compromiso de Inversión.
Accionista en Mora	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.6 de este Folleto.
Accionistas Posteriores	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.4 de este Folleto.
Acuerdo de Suscripción	Acuerdo suscrito por cada uno de los Accionistas y la Sociedad Gestora en virtud del cual el Accionista asume un Compromiso de Inversión en la Sociedad, en los términos establecidos en el apartado 0 de este Folleto.
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores.
Cese con Causa	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 19 de este Folleto.
Comisión de Gestión	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 15.1 de este Folleto.
Comité de Inversiones	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 21 de este Folleto.
Compromisos Adicionales	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.4 de este Folleto.

Compromiso de Inversión	El importe que cada Accionista se ha comprometido a aportar y desembolsar en la Sociedad, en los términos previstos en el apartado 0 del presente Folleto, sin perjuicio de que dicho importe haya sido o no desembolsado.
Compromisos Totales de Inversión	El conjunto resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión individuales según se establece en el apartado 3 de este Folleto.
Conflictos de Interés	Este término tendrá la definición del apartado 222 del presente Folleto.
CRS	El Acuerdo Multilateral (Acuerdo <i>Common Reporting Standard</i> o CRS) entre Autoridades Competentes sobre Intercambio Automático de Información de Cuentas Financieras de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).
Distribuciones	Significa cualquier distribución bruta a los Accionistas en su condición de tales que la Sociedad efectúe, incluyendo, expresamente, devolución de aportaciones, distribuciones de resultados o reservas, reembolso de Acciones, reducción del valor de las Acciones o distribución de la cuota liquidativa. Las anteriores fórmulas de distribución se mencionan a efectos enunciativos y no limitativos. Adicionalmente, a efectos aclaratorios, por separado con respecto a cada Accionista, cualesquiera retenciones o ingresos a cuenta fiscales realizado por cuenta de o específicamente en relación con dicho Accionista, se considerarán, en todo caso, a los efectos de este Folleto, como si hubieran sido efectivamente distribuidos a dicho Accionista.
Distribuciones Temporales	Tendrán el significado que se recoge en el apartado 6.3
Empresa(s) en Cartera Admisibile	Empresas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 3 letra d) REuVECA.
Fase de Explotación	Tendrá el significado que se recoge en el apartado 1.2b)
Fase de Promoción	Tendrá el significado que se recoge en el apartado 1.2a)
FATCA	Ley estadounidense de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras ( <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> ).
Fecha de Cierre	Cada una de las fechas en que se produzca un cierre, según

determine la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora notificará por escrito a los Accionistas, bajo su responsabilidad, qué fecha se considera Fecha de Cierre.

Fecha de Efectos	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 199 de este Folleto.
Fecha del Primer Cierre	La fecha en la que la Sociedad Gestora admita, por primera vez, la suscripción de acciones en la Sociedad por parte de un Accionista, distinto de la Sociedad Gestora, o las Afiliadas de cualquiera de ellos, que, en cualquier caso, se producirá dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de registro de la Sociedad en el Registro Administrativo de la CNMV.
Fecha de Cierre Final	Fecha que determine, a su discreción, la Sociedad Gestora, y que deberá tener lugar dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la fecha de inscripción de la Sociedad en los registros administrativos de la CNMV (pudiendo la Sociedad Gestora posponer dicha fecha, mediante acuerdo de su órgano de administración, por un periodo adicional de seis (6) meses, esto es, hasta un máximo de veinticuatro (24) meses).
Fecha del Primer Desembolso de los Compromisos Adicionales	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.4 de este Folleto.
Gastos de Establecimiento	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 17.1 de este Folleto.
Gastos Operativos	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 17.2 de este Folleto.
Importes de Ecuilización	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.4 de este Folleto.
Inversiones a Corto Plazo	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.7 de este Folleto.
Inversores	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.1 de este Folleto.
Inversiones Admisibles	Inversiones en activos definidos como tal en el artículo 3 letra e) del REuVECA.
Inversores de Clase A	La Sociedad Gestora, sus accionistas directos o indirectos, los Ejecutivos Clave, los Miembros del equipo gestor y otros

empleados de la Sociedad Gestora, cualquiera de sus respectivas filiales o cualquier otra entidad/beneficiario designado por la Sociedad Gestora entre aquellos inversores que tengan una fuerte relación comercial con la Sociedad Gestora o sus filiales, que hayan suscrito, directa o indirectamente, un Compromiso de Inversión en el FRCE.

IVA

Impuesto sobre el Valor Añadido.

Jurisdicción No Cooperativa

Cualquier país o territorio considerado por la legislación española, en un momento determinado, como jurisdicción no cooperativa. En la actualidad, la normativa aplicable para determinar la calificación de un determinado país o territorio como jurisdicción no cooperativa se encuentra recogida en la Orden HFP/115/2023, de 9 de febrero, por la que se determinan los países y territorios, así como los regímenes fiscales perjudiciales, que tienen la consideración de jurisdicciones no cooperativas.

Ley 22/2014 o LECR

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 otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.

Ley de Auditoría de Cuentas

Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

Ley de Sociedades de Capital o LSC

Ley 22/2014, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

LMVSI

Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

Miembros del Equipo Gestor

Se entenderá por Equipo Gestor aquel en el que se apoyará la Sociedad Gestora y que estará asignado a la gestión de la Sociedad. Estará compuesto por empleados y directivos de la Sociedad Gestora, así como por cualesquiera otras personas vinculadas a las actividades de la Sociedad Gestora, en materia de capital-riesgo.

Normativa de IICs

Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva.

Notificación de Desembolso	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.2 de este Folleto.
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
Oportunidades de Coinversión	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 123.4 de este Folleto.
Total de Acciones	Total de Acciones emitidas por la Sociedad tanto de Clase A como de Clase B.
Período de Colocación	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.4 de este Folleto.
Período de Inversión	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 1.2 de este Folleto.
Período de Desinversión	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 1.2 de este Folleto.
Personas Vinculadas	Se entenderá por Personas Vinculadas cualquier persona física o jurídica que controle, sea controlada o esté bajo control común de la Sociedad Gestora.
Plataformas de Coinversión	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 12 de este Folleto.
Política de Inversión	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 8 de este Folleto.
Prima de Ecuilización	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 3.4 de este Folleto. No se considerará en ningún caso como parte de los Compromisos de Inversión.
Reglas de Prelación	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 6 de este Folleto.
Retorno Preferente	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 6.1 de este Folleto.
Retorno Preferente Subordinado Clase A	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 6.1 de este Folleto.
REuVECA o Reglamento 345/2013	Reglamento (UE) n°345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2013 sobre los fondos de capital riesgo

europeo, tal y como ha sido modificado por el Reglamento (UE) 2017/1991 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2017, el Reglamento (UE) 2019/1156 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019 y por las disposiciones vigentes en cada momento que la modifiquen o que lo sustituyan durante el periodo de vigencia del presente Folleto.

Sociedad	Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, FCRE, S.A.
Sociedad Gestora	Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., 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 181 y domicilio social en Calle Jenner, 3, 4ª planta, 28010- Madrid.
Sociedades Participadas	Sociedades participadas por cualesquiera de los vehículos gestionados por la Sociedad Gestora.
Solicitud de Desembolso	Cada uno de los requerimientos que la Sociedad Gestora remite a los Accionistas para que hagan efectiva una aportación a la Sociedad ( <i>capital call</i> ) como parte de su Compromiso de Inversión.
Últimos Beneficiarios del Accionista	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 6.5 de este Folleto.
Vehículos Paralelos	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 12 de este Folleto.
Vehículo Sucesor	Este término tendrá el significado establecido en el apartado 23 de este Folleto.

**ANEXO I**  
**ESTATUTOS SOCIALES**

**ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD  
Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, FCRE, S.A.**

## ÍNDICE

TÍTULO I. - DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN.....	4
Artículo 1. Definiciones.....	4
Artículo 2. Denominación y régimen jurídico .....	4
Artículo 3. Objeto social.....	4
Artículo 4. Domicilio social .....	4
Artículo 5. Duración de la Sociedad y comienzo de actividades .....	4
Artículo 6. Comunicaciones entre Accionistas y el órgano de administración por medios telemáticos. Web corporativa .....	5
TÍTULO II. - DELEGACIÓN DE FACULTADES, REPRESENTACIÓN Y DEPOSITARIO.....	5
Artículo 7. Delegación de la gestión.....	5
Artículo 8. Representación de la Sociedad .....	6
Artículo 9. Depositario .....	6
TÍTULO II. - DEL CAPITAL SOCIAL, DE LAS ACCIONES Y LA TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.....	6
Artículo 10. Capital social y Acciones.....	6
Artículo 11. Representación de las Acciones.....	6
Artículo 12. Derechos de las Acciones .....	7
Artículo 13. Transmisibilidad de las Acciones.....	7
13.1. Restricciones a la transmisión de las Acciones .....	7
13.2. Procedimiento para la Transmisión de las Acciones .....	8
13.3. Obligaciones de información y comunicaciones .....	8
Artículo 14. Usufructo, copropiedad, prenda y embargo .....	8
TÍTULO III. – ÓRGANOS SOCIALES.....	9
Artículo 15. Órganos de la Sociedad.....	9
SECCIÓN A — DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD .....	9
Artículo 16. Convocatoria y constitución de las Juntas Generales de Accionistas .....	9
16.1. Convocatoria, competencia y anuncio.....	9
16.2. Quórum necesarios para la válida constitución de la Junta General.....	10
Artículo 17. Clases de Juntas Generales .....	10
Artículo 18. Junta General universal.....	10
Artículo 19. Legitimación para asistir a las juntas generales de accionistas.....	10
Artículo 20. Lugar, tiempo y modo de celebración de la Junta General .....	11
Artículo 21. Asistencia y representación .....	11
Artículo 22. Voto a distancia.....	12
Artículo 23. Junta General por escrito y sin sesión.....	12
Artículo 24. Derecho de información .....	12
Artículo 25. Mesa de la Junta General.....	12
Artículo 26. Mayorías para la adopción de acuerdos y competencia .....	13
SECCIÓN B — DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD .....	13

Artículo 27.	Forma del órgano de administración y composición del mismo .....	13
Artículo 28.	Funcionamiento del Consejo de Administración .....	14
28.1.	Composición .....	14
28.2.	Consejeros delegados .....	14
28.3.	Reuniones y constitución .....	14
28.4.	Duración de cargos.....	15
TÍTULO IV. - DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS, LA POLÍTICA DE INVERSIÓN Y EL COMITÉ DE INVERSIONES .....		15
Artículo 29.	Valoración de las Acciones y los activos de la Sociedad .....	15
Artículo 30.	Política de inversión de la Sociedad .....	16
30.1.	Descripción de la estrategia y de la Política de Inversión de la Sociedad.....	16
30.2.	Tipos de activos y ámbito geográfico.....	16
30.3.	Financiación de las Sociedades Participadas.....	17
30.4.	Inversión de la tesorería de la Sociedad .....	17
30.5.	Asesoramiento a las Sociedades Participadas .....	17
30.6.	Oportunidades de Coinversión .....	17
30.6.1.	<i>Plataformas de Coinversión</i> .....	18
30.7.	Límites al apalancamiento de la Sociedad.....	18
30.8.	Modificación de la Política de Inversión de la Sociedad.....	18
30.9.	Comité de Inversiones .....	18
TÍTULO V. - EJERCICIO SOCIAL, CUENTAS ANUALES Y AUDITORÍA.....		19
Artículo 31.	Ejercicio social .....	19
Artículo 32.	Aplicación de resultados anuales: Reservas y/o distribución de dividendos .....	19
32.1.	Distribuciones en especie .....	19
Artículo 33.	Auditoría.....	20
TÍTULO VI. – DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD .....		20
Artículo 34.	Disolución.....	20
Artículo 35.	Liquidación.....	20

## TÍTULO I. - DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

### Artículo 1. Definiciones

Los términos en mayúsculas no definidos en los presentes estatutos sociales (“**Estatutos Sociales**”) tendrán el significado que se les dé en el Folleto informativo que la Sociedad tenga registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) en cada momento y que, de conformidad con lo previsto en la *Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado* (la “**Ley 22/2014**” o “**LECR**”), ha sido entregado a los Accionistas con carácter previo a la suscripción de las Acciones.

### Artículo 2. Denominación y régimen jurídico

La sociedad se denominará Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A., (“**Q-Living FCRE**” o la “**Sociedad**”) se registrará por los presentes Estatutos Sociales y, en lo no previsto en ellos, por las disposiciones del *Reglamento (UE) No 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2013 sobre los fondos de capital riesgo europeos* (“**Reglamento 345/2013**” o “**REuVECA**”), por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (“**Ley de Sociedades de Capital**” o “**LSC**”), por la Ley 22/2014, y demás disposiciones que le sean aplicables.

### Artículo 3. Objeto social

El objeto social consiste en la inversión de como mínimo, el setenta por ciento (70%) del total de los desembolsos y del capital comprometido no desembolsado y exigido en activos que sean Empresas en Cartera Admisibles, por medio de instrumentos de capital considerados Inversiones Admisibles, calculadas sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes pertinentes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

La Sociedad podrá invertir hasta el treinta por ciento (30%) del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en la tenencia de acciones o participaciones en compañías que no reúnan las condiciones para ser consideradas Empresas en Cartera Admisibles o bien mediante la utilización de instrumentos que no reúnan las condiciones del artículo 3 letra e) REuVECA.

### Artículo 4. Domicilio social

La Sociedad tendrá su domicilio social en Calle Jenner 3, planta 4, 28010, Madrid (España).

El órgano de administración está facultado para crear, suprimir o trasladar agencias, delegaciones y sucursales, en cualquier punto de España y del extranjero, así como para acordar el traslado del domicilio social en todo el territorio nacional.

### Artículo 5. Duración de la Sociedad y comienzo de actividades

La Sociedad dará comienzo a sus operaciones como fondo de capital riesgo europeo (“**FCRE**”) con forma societaria en la fecha de su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la CNMV.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad se constituye con una duración de 7 (siete) años, a contar desde la fecha en la que la Sociedad Gestora admita, por primera vez, la suscripción de Acciones en la Sociedad por parte de un Accionista distinto de la Sociedad Gestora o sus Afiliadas, que, en cualquier caso, se producirá dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de registro de la Sociedad en el Registro Administrativo de la CNMV (“**Fecha del Primer Cierre**”). Esta duración podrá ampliarse por la Sociedad a propuesta de la Sociedad Gestora, por periodos anuales y hasta un máximo de dos (2) años más, de conformidad con lo previsto en el Folleto y en los presentes Estatutos Sociales si se justifica en interés de los Inversores.

## **Artículo 6. Comunicaciones entre Accionistas y el órgano de administración por medios telemáticos. Web corporativa**

Las comunicaciones entre la Sociedad, los Accionistas, y los miembros del órgano de administración, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, se podrán realizar por medios electrónicos y telemáticos, salvo en los casos expresamente exceptuados por la legislación aplicable y respetando, en todo caso, las garantías de seguridad y los derechos de los Accionistas, a cuyo fin el órgano de administración podrá establecer los mecanismos técnicos y procedimientos oportunos.

Todos los Accionistas y miembros del órgano de administración, 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 Acciones de los Accionistas se anotarán en el correspondiente libro registro de acciones nominativas (el “**Libro de Registro**”) y las de los miembros del órgano de administración en el acta de su nombramiento.

Por acuerdo de la Junta General, la Sociedad podrá tener una página web corporativa, en los términos establecidos en la legislación vigente y estará inscrita en el Registro Mercantil. La Junta General, una vez acordada la creación de la página web corporativa, podrá delegar en el órgano de administración la concreción de la dirección URL o sitio en Internet de la página web corporativa. Decidida la misma, el órgano de administración la comunicará a todos los Accionistas.

Será competencia del órgano de administración la modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa.

## **TÍTULO II. - DELEGACIÓN DE FACULTADES, REPRESENTACIÓN Y DEPOSITARIO**

### **Artículo 7. Delegación de la gestión**

La gestión y administración de los activos de la Sociedad se delegará a una sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, conforme a lo previsto la legislación aplicable. La Sociedad Gestora en la que se efectúe la delegación dispondrá de todas las facultades en la legislación vigente.

La Sociedad Gestora será la responsable de la gestión y administración de la Sociedad, quien, de conformidad con la legislación aplicable, ejercerá las facultades de control de la Sociedad y actuará de forma independiente en la toma de decisiones de inversión y desinversión.

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

De esta manera, actuará como Sociedad Gestora Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A., sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, debidamente autorizada por la CNMV el 19 de noviembre de 2021 y con número de registro 181 (la “**Sociedad Gestora**”).

La Sociedad se asegurará y será responsable de que la Sociedad Gestora cuente con los recursos adecuados en cada momento para la gestión e inversión de la Sociedad. Durante la duración de la Sociedad, se requerirá el consentimiento escrito de esta para que la Sociedad Gestora pueda delegar o subcontratar, con carácter permanente, funciones relevantes para el proceso de inversión (incluidas en todo caso las relativas a la búsqueda, análisis y selección de oportunidades de inversión), así como cualquier acuerdo de reparto con terceros de las comisiones percibidas de la Sociedad. Esta autorización no será necesaria para que la delegación o subcontratación se haga a favor de entidades pertenecientes al grupo de la Sociedad Gestora, o sea sobre actividades no esenciales (como, por ejemplo, contabilidad o gestión financiera), o haya sido ya incluida en la solicitud de autorización de la Sociedad Gestora o se trate de la contratación de cualquiera de las firmas denominadas “Big Four” a los efectos de valoración externa de las inversiones.

## **Artículo 8. Representación de la Sociedad**

Sin perjuicio de la delegación en la Sociedad Gestora conforme a lo previsto en el Artículo 7 anterior y la legislación aplicable, el órgano de administración ostenta la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad, pudiendo ejercer todos los derechos y contraer y cumplir todas las obligaciones correspondientes a su giro o tráfico, sin limitación de cuantía, y en consecuencia, realizar toda clase de actos, contratos y negocios, sean de administración plena u ordinaria, gestión, disposición y dominio comprendidos los de adquisición, enajenación, gravamen e hipoteca sobre toda clase de bienes muebles, inmuebles y derechos por cualquier título jurídico, salvo los reservados por la LSC o los Estatutos Sociales a la competencia de la Junta General de Accionistas.

## **Artículo 9. Depositario**

De conformidad con lo previsto en la Ley 22/2014, el depositario, encargado de la custodia de los activos de la Sociedad, así como del ejercicio de las funciones por la legislación aplicable, será la sociedad depositaria BNP Paribas S.A., con domicilio en Calle Emilio Vargas, número 4, 28043 (Madrid), e inscrita en el Registro Administrativo de entidades depositarias de la CNMV con el número 240 y que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil (el “**Depositario**”).

El Depositario únicamente podrá resultar exento de responsabilidad en los supuestos recogidos en la legislación aplicable.

## **TÍTULO II. - DEL CAPITAL SOCIAL, DE LAS ACCIONES Y LA TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES**

### **Artículo 10. Capital social y Acciones**

El capital social queda fijado en SESENTA MIL EUROS (60.000 €), habiéndose desembolsado en un veinticinco por ciento (25%), esto es quince mil euros (15.000 €). El setenta y cinco por ciento (75%) restante se desembolsará en un plazo de 12 meses a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad.

El capital social está representado mediante SESENTA MIL (60.000) acciones nominativas (las “**Acciones**”), acumulables e indivisibles, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60. 000, ambas inclusive.

Los Accionistas deberán aportar a la Sociedad la porción del capital que hubiera quedado pendiente. Dicha aportación deberá realizarse en forma de aportación dineraria en efectivo mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Sociedad que el órgano de administración decida.

Corresponde al órgano de administración exigir el pago de los desembolsos pendientes, en una o varias ocasiones, dentro del mencionado plazo máximo de doce (12) meses y decidir en cada momento si la exigencia se notificará a los afectados o se anunciará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

La suscripción o adquisición de las Acciones implicará la aceptación de los presentes Estatutos Sociales por parte del suscriptor o adquirente

Todas las Acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la legislación aplicable y en los presentes Estatutos Sociales.

### **Artículo 11. Representación de las Acciones**

Las Acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples, ostentarán las circunstancias que establece la LSC y, serán autorizadas por la firma del órgano de administración, que podrán ser impresas cumpliendo los requisitos legales.

Las Acciones figurarán inscritas en el correspondiente Libro Registro de la Sociedad, debidamente legalizado por el Registro Mercantil, en el que se inscribirán las sucesivas transmisiones, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la legislación vigente.

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.

La Sociedad sólo reputará como Accionista a quien se halle inscrito en dicho Libro Registro.

## **Artículo 12. Derechos de las Acciones**

### *a) Derechos políticos de las Acciones*

Las Acciones tendrán los mismos derechos políticos entre sí, que serán aquellos que se prevén en los presentes Estatutos Sociales de la Sociedad, el Folleto y demás legislación concordante.

### *b) Derechos económicos de las Acciones*

Las Acciones confieren a sus titulares derechos económicos distintos de acuerdo con el Artículo 32.

## **Artículo 13. Transmisibilidad de las Acciones**

Las Acciones podrán ser transmitidas libremente, con sujeción a las disposiciones legales.

### **13.1. Restricciones a la transmisión de las 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 los presentes Estatuto Sociales, 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 dicha Afiliada estuviera participada al cien por cien (100%) por el transmitente, o fuera titular del cien por cien (100%) de las acciones o del transmitente (siempre y cuando dicha Transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el Accionista final no fuese una Afiliada 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)

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.

### **13.2. Procedimiento para la Transmisión de las Acciones**

#### *a) Notificación a la Sociedad Gestora*

El Accionista 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.

#### *b) Acuerdo de Suscripción*

Simultáneamente, 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 vinculado a ellos (incluyendo, a efectos aclaratorios, la obligación de desembolsar a la Sociedad aquellos importes correspondientes a las Distribuciones Temporales recibidas por los anteriores titulares de las Acciones Propuestas y cuyo desembolso podrá ser posteriormente requerido por la Sociedad Gestora).

#### *c) Requisitos para la eficacia de la Transmisión*

La Sociedad Gestora notificará al Accionista transmitente la decisión relativa al consentimiento previsto en el Artículo 13.1. previo dentro de un plazo de quince (15) días naturales tras la recepción de dicha notificación enviada por el transmitente de conformidad con el apartado 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 1)b) 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 1)b). 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.

#### *a) 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 a aquellas relativas a la prevención del blanqueo de capitales.

#### *b) Gastos*

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

### **13.3. Obligaciones de información y comunicaciones**

Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, las transmisiones de las Acciones de la Sociedad estarán sujetas a las obligaciones de información y comunicación que establezca la legislación vigente y, en particular, a las relativas a la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

### **Artículo 14. Usufructo, copropiedad, prenda y embargo**

En caso de usufructo, copropiedad, prenda y embargo de las acciones, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de aplicación.

La constitución de opciones sobre las Acciones será libre, sin perjuicio de las reglas aplicables a la transmisión.

### **TÍTULO III. – ÓRGANOS SOCIALES**

#### **Artículo 15. Órganos de la Sociedad**

Los órganos rectores de la Sociedad son:

- a) La Junta General de Accionistas, y
- b) El órgano de administración.

Sin perjuicio de la delegación de la gestión y administración de la Sociedad a una Sociedad Gestora en los términos previstos en el Artículo 7 anterior, el órgano de administración de la Sociedad será competente para el ejercicio de los derechos de la Sociedad en su calidad de socio o accionista de las Inversiones Admisibles, en el marco de lo legalmente permitido.

#### **SECCIÓN A — DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD**

#### **Artículo 16. Convocatoria y constitución de las Juntas Generales de Accionistas**

##### **16.1. Convocatoria, competencia y anuncio**

La Junta General será convocada por el órgano de administración de la Sociedad mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si esta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables.

En caso contrario, se realizará por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita (incluyendo, sin efectos limitativos, conducto notarial, carta certificada con acuse de recibo, telegrama con acuse de recibo, burofax con acuse de recibo y correo electrónico con acuse de recibo) que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los accionistas, en el domicilio que hayan designado al efecto o en el domicilio que conste en la documentación de la Sociedad, o, en caso de empleo de medios telemáticos, en la dirección de correo electrónico que haya sido facilitada por cada accionista y que conste en el Libro Registro, siempre y cuando se asegure la recepción de dicho anuncio.

El anuncio de convocatoria expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General de Accionistas en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

El órgano de administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General.

En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Asimismo, los Accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar que la convocatoria de una Junta General de Accionistas se complemente mediante la inclusión en ella de 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 (5) días naturales siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días naturales de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Adicionalmente a lo anterior, se enviará notificación del complemento en la forma prevista en el primer párrafo de este artículo. Esta comunicación se deberá enviar como máximo cinco (5) días naturales después de la publicación del último de los anuncios del complemento, siendo admisible que se envíe con

anterioridad, pero no con posterioridad a dicha fecha límite. En cualquier caso, el plazo mínimo de quince (15) días naturales para la celebración de la Junta se contará a partir de los anuncios, no de la notificación adicional regulada en este párrafo.

Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de Accionistas, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

## **16.2. Quórum necesarios para la válida constitución de la Junta General**

La Junta General de Accionistas, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los Accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto y, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el capital concurrente.

Para que la Junta General de Accionistas, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los presentes Estatutos Sociales, con la excepción de los artículos a los que se refiere al Artículo 26, o adoptar cualquier otro acuerdo que exijan una mayoría reforzada conforme a lo previsto en la legislación vigente, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente para la válida constitución de la Junta General la asistencia del veinticinco por ciento (25%) del capital social, presente o debidamente representado.

No obstante, para que la Junta General de Accionistas, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente cualesquiera de los acuerdos sujetos a mayoría reforzada especial establecidos en el Artículo 26 de los presentes Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de los Accionistas presentes o representados que posean, al menos, el noventa por ciento (90%) del capital suscrito con derecho a voto y en segunda convocatoria será suficiente el ochenta y cinco por ciento (85%) del capital suscrito con derecho a voto.

## **Artículo 17. Clases de Juntas Generales**

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

La Junta General ordinaria se reunirá dentro del primer semestre de cada ejercicio social para censurar la gestión social, aprobar las cuentas anuales y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.

Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

## **Artículo 18. Junta General universal**

La Junta General de Accionistas se entenderá en todo caso convocada y quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración y el orden del día de la misma. La Junta General universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

## **Artículo 19. Legitimación para asistir a las juntas generales de accionistas**

Tendrán derecho a concurrir con voz y voto a las Juntas Generales de Accionistas, tanto ordinarias como extraordinarias, los titulares de Acciones que las tengan inscritas en el Libro Registro con cinco (5) días naturales de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General que corresponda.

## **Artículo 20. Lugar, tiempo y modo de celebración de la Junta General**

La Junta General se celebrará en cualquier lugar del término municipal de Madrid, sin perjuicio del lugar en el que se ubique el domicilio social de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, la junta exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el presidente de la junta.

La Junta General se celebrará el día señalado en primera o segunda convocatoria. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, si la Junta General adopta los acuerdos por correspondencia o por cualquier otro medio de comunicación a distancia, incluyendo medios telemáticos, se considerarán adoptados en el lugar del domicilio social o, en su caso, en aquel otro lugar indicado en la convocatoria para la celebración de la Junta General, en la fecha de recepción del último de los votos emitidos.

La Junta General de Accionistas podrá celebrarse: (i) presencialmente, esto es, con asistencia física de los accionistas y sus representantes (ii) en remoto y simultáneamente con asistencia física; o (iii) por vía exclusivamente telemática, sin asistencia física de los accionistas o sus representantes.

Los Accionistas que emitan su voto de forma remota serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate.

## **Artículo 21. Asistencia y representación**

La Junta General podrá celebrarse, a elección del órgano de administración, de forma física, exclusivamente telemática o híbrida (es decir, que al mismo tiempo haya presencia física y asistencia telemática).

Cumpliendo los requisitos establecidos en los presentes Estatutos Sociales y en la legislación vigente será posible asistir a la Junta General por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) cuando la Sociedad haya habilitado medios que (con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la Sociedad) garanticen debidamente la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes y la participación efectiva de los asistentes a la reunión (tanto para ejercitar en tiempo real sus derechos como para seguir las intervenciones de los demás asistentes). Para ello, en la convocatoria se informará de los trámites y procedimientos de registro y formación de la lista de asistentes, y se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los Accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General y su adecuado reflejo en el acta correspondiente.

En particular, y salvo que la legislación vigente establezca imperativamente lo contrario, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que 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.

Todo Accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la legislación vigente.

Las restricciones a la representación no serán aplicables cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado; ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. En todo caso, no se podrá tener en la Junta General más de un representante.

La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la legislación vigente. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta General tendrá el valor de revocación.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

En todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el Accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que, a juicio del órgano de

administración y previo acuerdo adoptado al efecto (i) se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho de voto y (ii) quede registrado en algún tipo de soporte.

#### **Artículo 22. Voto a distancia**

Los Accionistas podrán emitir su voto a distancia sobre las propuestas contenidas en el orden del día de la convocatoria de una Junta General de Accionistas remitiendo, antes de su celebración, por medios físicos o telemáticos, un escrito conteniendo su voto. En el documento que recoja el voto a distancia, el Accionista deberá manifestar el sentido de su voto separadamente sobre cada uno de los puntos o asuntos comprendidos en el orden del día de la Junta General de que se trate. En caso de no ejercer el voto a distancia sobre alguno o algunos de los puntos del orden del día, se entenderá que se abstiene en relación con dichos puntos.

Será válido el voto ejercitado por el Accionista por escrito o por documento remitido telemáticamente con su firma electrónica. No obstante, la Junta General podrá aceptar dichos medios aún sin legitimación de firma ni firma electrónica. En ambos casos, el voto deberá recibirse por la Sociedad con un mínimo de setenta y dos (72) horas de antelación a la hora fijada para el comienzo de la Junta General. Hasta ese momento el voto podrá revocarse o modificarse. Transcurrido el mismo, el voto emitido a distancia sólo podrá dejarse sin efecto por la presencia, personal o telemática, del accionista en la Junta.

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

El órgano de administración podrá proponer en la convocatoria de la Junta General la adopción de los acuerdos incluidos en el orden del día recurriendo al procedimiento por escrito y sin sesión. En esa convocatoria, el órgano de administración indicará el plazo para que los Accionistas manifiesten expresamente su conformidad o disconformidad con el mencionado procedimiento por escrito y sin sesión, así como para que expresen el sentido de su voto en relación con cada uno de los acuerdos a adoptar.

En cualquier caso, ese plazo no podrá ser inferior a diez (10) días naturales. En caso de que algún Accionista no haya manifestado expresamente su conformidad en el plazo indicado en la convocatoria, además del sentido de su voto, el procedimiento decaerá, mientras que si todos los accionistas hubieran manifestado su conformidad, incluido el sentido de su voto, el procedimiento por escrito y sin sesión continuará.

La convocatoria de Junta General deberá ir acompañada de toda la documentación necesaria sobre cada asunto contenido en el orden del día.

#### **Artículo 24. Derecho de información**

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas, los Accionistas podrán solicitar al órgano de administración las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, 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 naturales 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 de la Junta, 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 (25%) del capital social.

#### **Artículo 25. Mesa de la Junta General**

En las Juntas Generales de todas clases, con excepción en su caso de la convocada judicialmente, actuarán como Presidente y Secretario quienes sean designados al comienzo de la reunión por los accionistas concurrentes a la Junta General.

El Presidente dirigirá la reunión y resolverá las dudas reglamentarias que se susciten. El Secretario podrá no ser accionista, en cuyo caso tendrá voz pero no voto.

#### **Artículo 26. Mayorías para la adopción de acuerdos y competencia**

Los acuerdos sociales se adoptarán con los requisitos y por las mayorías, ordinaria o reforzada, según proceda, previstas en la Ley de Sociedades de Capital.

Sin embargo, para los acuerdos relativos a los siguientes asuntos que se mencionan a continuación, se establece una mayoría reforzada especial y se requerirá el voto favorable de los Accionistas cuyas acciones representen, al menos, el noventa por ciento (90%) del capital social suscrito con derecho a voto cuando se adopten en primera convocatoria y el ochenta y cinco por ciento (85%) para su adopción en segunda convocatoria, salvo que la LSC o cualquier otra normativa que sea de aplicación a la Sociedad establezca un régimen de mayorías distinto:

- a) La modificación de los Artículos 7, 30 y 31 de los presentes Estatutos Sociales, salvo que las modificaciones que vengan impuestas por normas legales o reglamentarias o por resoluciones judiciales o administrativas.
- b) La decisión relativa al cese o sustitución de la Sociedad Gestora.

### **SECCIÓN B — DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

#### **Artículo 27. Forma del órgano de administración y composición del mismo**

A elección de la Junta General, la administración y representación de la Sociedad podrá corresponder a un (1) administrador único, a dos (2) administradores mancomunados, a dos (2) administradores solidarios, o a un consejo de administración compuesto por un mínimo de tres (3) y hasta un máximo de doce (12) miembros.

El ámbito de representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social, según establece el artículo 234 de la LSC.

Para ostentar el cargo de administrador no se necesitará ser Accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas, debiendo tener una reconocida honorabilidad comercial, empresarial o profesional, y contar con conocimientos y experiencia adecuados en materias financieras o de gestión empresarial, así como las personas físicas que representen a las personas jurídicas que sean administradores. No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad.

La designación de la(s) persona(s) que vaya(n) a ocupar el cargo de administrador corresponderá a la Junta General propuesta exclusiva de la Sociedad Gestora.

La adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ninguno de los administradores se oponga a este procedimiento.

Serán válidos los acuerdos del órgano de administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de los administradores se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta de consignación de decisiones y en la certificación de las decisiones que se expida. En tal caso, la sesión se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social. A estos efectos la remisión del voto podrá ser mediante carta enviada a través de correo ordinario a la dirección de la Sociedad en el plazo de tres (3) días desde la petición del voto, también podrá emitirse de manera electrónica por cada administrador, y se hará en su caso, a la dirección de correo electrónico de la Sociedad, en el plazo de tres (3) días desde la petición del voto.

## **Artículo 28. Funcionamiento del Consejo de Administración**

### **28.1. Composición**

Sin perjuicio de lo anterior y en el caso de que la administración y representación de la Sociedad se lleve a cabo mediante un Consejo de Administración (el “**Consejo**”), éste último elegirá de su seno por mayoría un Presidente y, en caso de estimarlo conveniente, un Vicepresidente para sustituir a aquel en ausencias, vacantes y enfermedades. Asimismo, elegirá a la persona que ostente el cargo de Secretario o de Vicesecretario, en su caso. El Secretario, y en su caso, el Vicesecretario, podrán ser o no consejeros. En este último supuesto, tendrán voz, pero no voto.

Todos ellos actuarán como tales hasta que se nombre a otras personas para desempeñar el cargo o el Consejo de Administración decida su destitución.

### **28.2. Consejeros delegados**

El Consejo podrá designar de entre sus miembros a uno o varios consejeros delegados o comisiones ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

### **28.3. Reuniones y constitución**

El Consejo se reunirá cuando lo requiera el interés de la Sociedad y, por lo menos, una vez al trimestre.

El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos, la mayoría de sus miembros, y deberá ser convocado por el Presidente o el que haga sus veces, ya sea por decisión propia o cuando así lo soliciten dos (2) cualesquiera de los consejeros, con una antelación mínima de quince (15) días naturales a la fecha de celebración del mismo, mediante notificación escrita remitida a cada uno de los consejeros mediante correo certificado con acuse de recibo, telegrama, fax o correo electrónico o por cualquier otro procedimiento por escrito que asegure la recepción de la convocatoria por todos los consejeros en el domicilio que conste inscrito en el Registro Mercantil. No obstante, cuando razones de urgencia aconsejen celebrar consejo, bastará con que la convocatoria se realice con una antelación mínima de tres (3) días naturales respecto de la fecha prevista para la reunión.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, 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 (1) mes.

La convocatoria incluirá al menos el día y la hora de celebración del mismo, así como el orden del día tentativo con los asuntos que deberán tratarse en la reunión, sin perjuicio de cualesquiera otros que pudieran ser planteados por los consejeros en el transcurso de la misma.

No obstante lo anterior, el Consejo quedará válidamente constituido, sin necesidad de convocatoria previa, cuando concurren presentes o representados la totalidad de sus miembros y estos decidan por unanimidad la celebración del mismo.

Serán válidos los acuerdos del Consejo celebrado por video conferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación que de estos acuerdos se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social. Igualmente será válida la adopción de acuerdos por el Consejo de Administración por el procedimiento escrito y sin sesión, siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento.

Cualquier consejero puede conferir, por escrito, su representación a otro consejero.

Corresponde al Presidente dirigir las reuniones del Consejo. En ausencias del Presidente, hará sus veces el Vicepresidente, y a falta de éste, el consejero que en cada caso designe el Consejo.

Cada consejero, incluyendo al Presidente, tendrá un voto, sin perjuicio de las delegaciones de voto que pueda ostentar. El Presidente tendrá voto dirimente en caso de empate.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de actas y cada acta será firmada por el Presidente y el Secretario de la reunión.

El Consejo podrá designar de su seno una comisión ejecutiva o más consejeros delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la comisión ejecutiva o en uno o varios consejeros delegados y la designación del o de los administradores que, de ocupar tales cargos, requerirán para su validez, el voto favorable de las terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la junta general, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

En lo no expresamente previsto en este artículo respecto al funcionamiento del Consejo de Administración, se estará a lo dispuesto en la LSC y en las demás normas aplicables.

#### **28.4. Duración de cargos**

La duración del cargo de administrador será de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su posible separación o dimisión, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración.

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

El cargo de administrador de la Sociedad será gratuito.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Los miembros del órgano de administración podrán recibir las remuneraciones e indemnización que correspondan como consecuencia de la prestación a la Sociedad de servicios profesionales, de naturaleza laboral o mercantil, distintos a los inherentes a su condición de miembros del órgano de administración.

### **TÍTULO IV. - DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS, LA POLÍTICA DE INVERSIÓN Y EL COMITÉ DE INVERSIONES**

#### **Artículo 29. Valoración de las Acciones y los activos de la Sociedad**

Las acciones e inversiones de la Sociedad se valorarán, como mínimo, anualmente.

La valoración de las acciones e inversiones de la Sociedad podrá ser realizada por la Sociedad Gestora o por un valorador externo de reconocida competencia. Los procedimientos de valoración y las valoraciones efectuadas por el experto independiente serán verificados por la Unidad de Cumplimiento Normativo de la Sociedad Gestora. Tales verificaciones estarán a disposición de la CNMV y de los Accionistas.

La valoración de los activos se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

### **Artículo 30. Política de inversión de la Sociedad**

#### **30.1. Descripción de la estrategia y de la Política de Inversión de la Sociedad**

La Sociedad Gestora llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos de la Sociedad, de acuerdo con la Política de Inversión.

En todo caso, las Inversiones de la Sociedad están sujetas a las limitaciones señaladas en el REuVECA y, con carácter complementario, la Sociedad cumplirá con los criterios establecidos en la LECR para las entidades de capital riesgo.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, la Sociedad invertirá, como mínimo, el setenta por ciento (70%) del total de los desembolsos y del capital comprometido no desembolsado y exigido en activos que sean Empresas en Cartera Admisibles, por medio de los siguientes instrumentos considerados Inversiones Admisibles, calculadas sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes pertinentes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes:

- Todo instrumento de capital o cuasi capital que:
  - (i) haya sido emitido por una Empresa en Cartera Admisible y adquirido directamente por la Sociedad a dicha empresa;
  - (ii) haya sido emitido por una Empresa en Cartera Admisible a cambio de un valor participativo emitido por dicha empresa; o
  - (iii) haya sido emitido por una empresa que posea una participación mayoritaria en una Empresa en Cartera Admisible que sea su filial, y haya sido adquirido por la Sociedad a cambio de un instrumento de capital emitido por la Empresa en Cartera Admisible.
- Préstamos garantizados o no garantizados concedidos por la Sociedad a una Empresa en Cartera Admisible en la que la Sociedad ya tenga Inversiones Admisibles, siempre que para tales préstamos no se emplee más del treinta por ciento (30 %) del total agregado de las aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en la Sociedad.
- Acciones de una Empresa en Cartera Admisible adquirida a accionistas existentes de dicha empresa.
- Participaciones o acciones de otro o de varios otros fondos de capital riesgo europeo (“FCRE”), siempre y cuando estos no hayan invertido más del 10 % del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en otros FCRE.

La Sociedad podrá invertir hasta el treinta por ciento (30%) del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en la tenencia de acciones o participaciones en compañías que no reúnan las condiciones para ser consideradas Empresas en Cartera Admisibles o bien mediante la utilización de instrumentos que no reúnan las condiciones del artículo 3 letra e) REuVECA.

#### **30.2. Tipos de activos y ámbito geográfico**

##### *a) Características de las Sociedades Participadas*

La Sociedad realizará inversiones, mayoritariamente, en empresas que sean sociedades limitadas conjuntas (*JVCo's*) y promuevan la constitución de sociedades de responsabilidad limitada en régimen EDAV (Entidad Dedicada al Arrendamiento de Vivienda). Asimismo, la Sociedad podrá promover la constitución de manera directa de sociedades de responsabilidad limitada en régimen de EDAV. En todo caso, serán las sociedades de responsabilidad limitada acogidas al régimen EDAV las que ejecutarán las inversiones en activos inmobiliarios acordes a lo establecido en la presente Política de Inversión.

La Sociedad orienta sus inversiones, principalmente, hacia activos inmobiliarios destinados al alquiler asequible, ya sea en régimen de vivienda protegida o libre, con el objetivo de fomentar el acceso a la vivienda. Estas inversiones se enfocan en inmuebles de titularidad privada o bajo fórmulas de colaboración público-privada, como concesiones administrativas o derechos de superficie a largo plazo. Cabe destacar

que las inversiones no presentan, ni se realizan con un carácter especulativo, sino que están dirigidas a generar un impacto social positivo y estable en el largo plazo.

b) *Ámbito geográfico*

La Sociedad invertirá los Compromisos Totales en empresas que, en el momento en que la Sociedad acometa la primera inversión cumplan con el ámbito geográfico de inversión establecido en el artículo 3 letra d) iv) REuVECA y que operen principalmente o tengan su sede de administración y gestión efectiva en España.

La Sociedad tiene como objetivos geográficos de inversión activos radicados i) prioritariamente en los principales municipios de la Comunidad de Madrid y ii) en las principales ciudades españolas; Valencia, Alicante, Málaga, Sevilla, Granada, Córdoba, Ibiza, Palma de Mallorca, Pamplona, Bilbao, San Sebastián y Vitoria, pudiendo el ampliar su foco de inversión a más ciudades localizadas en España.

### **30.3. Financiación de las Sociedades Participadas**

Para el desarrollo de su objeto principal, la Sociedad podrá facilitar préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente a las Sociedades Participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión, de acuerdo con lo previsto en la LECR y/o el REuVECA.

### **30.4. Inversión de la tesorería de la Sociedad**

Los importes mantenidos como tesorería de la Sociedad tales como los importes desembolsados por los Accionistas con carácter previo a la ejecución de una Inversión, o los importes percibidos por la Sociedad como resultado de una desinversión, reparto de dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de su Distribución a los Accionistas, sólo podrán ser invertidos en Inversiones a Corto Plazo.

### **30.5. Asesoramiento a las Sociedades Participadas**

La Sociedad Gestora podrá realizar actividades de asesoramiento dirigidas a las Sociedades Participadas que constituyan el objeto de la Política de Inversión de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

### **30.6. Oportunidades de Coinversión**

La Sociedad Gestora, siempre y cuando lo considere conforme al interés de la Sociedad, podrá ofrecer oportunidades de coinversión a Accionistas cuyo Compromiso de Inversión sea superior a dos millones y medio (2.500.000.-€), *pari-passu* y en términos y condiciones no más favorables que los correspondientes a la inversión en la Sociedad.

Igualmente, la Sociedad Gestora podrá ofrecer oportunidades de coinversión a terceros, siempre y cuando lo considere conforme al interés de la Sociedad (conjuntamente las "**Oportunidades de Co-inversión**").

Cualquier inversión y desinversión realizada en el contexto de una coinversión se producirá sustancialmente en los mismos términos y sustancialmente al mismo tiempo.

Por otro lado, la Sociedad podrá coinvertir con otros vehículos de inversión constituidos (o por constituir) y gestionados por la Sociedad Gestora ("**Vehículos Paralelos**"), según el mejor criterio de la Sociedad Gestora.

Los Vehículos Paralelos podrán ser constituidos y gestionados siempre y cuando la Sociedad Gestora considere que ello no es perjudicial para los intereses de los Accionistas o bien cuando estime que pueda ser en aras de salvaguardar el interés de uno o más Accionistas o potenciales inversores en dicho Vehículos Paralelos, ya sea por razones operativas, fiscales, legales, regulatorias o de cualquier otro tipo. Además, los Vehículos Paralelos tendrán que contar, en la medida en la que no existan motivos regulatorios o fiscales que lo impidan, con una estructura de gestión equivalente a la de la Sociedad, invirtiendo y desinvirtiendo en paralelo (*pari passu*), con sujeción a la misma política de inversión (o similar), al mismo tiempo y bajo los mismos términos y condiciones que los de la Sociedad.

Todos los costes y gastos derivados de dicha coinversión entre la Sociedad y los Vehículos Paralelos serán asumidos por cada uno de ellos en proporción a su respectiva participación en los compromisos totales de inversión.

El Órgano de Administración de la Sociedad será el encargado de gestionar los eventuales conflictos de interés que pudieran surgir.

Los coinversores soportarán cualesquiera gastos y costes derivados de la coinversión con la Sociedad, así como cualesquiera obligaciones derivadas de la misma, en proporción al importe invertido con motivo de la coinversión por cada uno de ellos, como si hubieran invertido directamente a través de la Sociedad (excluyendo la Comisión de Gestión).

#### *30.6.1. Plataformas de Coinversión*

Sin perjuicio del régimen de coinversión establecido en el Artículo 30.6 anterior, la Sociedad Gestora podrá ofrecer oportunidades de coinversión a vehículos o entidades no reguladas y/o no gestionados/as por la Sociedad Gestora (“**Plataformas de Coinversión**”) con los que, previamente, haya acordado establecer una relación de coinversión (por ejemplo, mediante estructuras de *Joint Venture*), siempre y cuando dicha oportunidad de coinversión responda, a juicio de la Sociedad Gestora, al interés de la Sociedad y los Inversores.

### **30.7. Límites al apalancamiento 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 contraer préstamos, emitir obligaciones de deuda o proporcionar garantías, a corto plazo y no excediendo en ningún caso un periodo superior a doce (12) meses, siempre que dichos préstamos, obligaciones de deuda o garantías no excedan la cantidad total de los Compromisos Pendientes de Desembolso.

### **30.8. Modificación de la Política de Inversión de la Sociedad**

La Política de Inversión de la Sociedad podrá ser modificada a propuesta exclusiva de la Sociedad Gestora y mediante acuerdo adoptado por los Accionistas con los requisitos necesarios para la modificación de los presentes Estatutos Sociales.

Se pondrá a disposición de todos los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad la propuesta de modificación de la Política de Inversión, la correspondiente propuesta de modificación de Estatutos Sociales y el informe justificativo de dicha propuesta.

No podrá efectuarse modificación alguna de la Política de Inversión sin el visto bueno de todos los Accionistas perjudicados, en los supuestos en que la modificación propuesta: (a) imponga a algún Accionista la obligación de efectuar desembolsos adicionales a la Sociedad que excedan de su Compromiso de Inversión; (b) incremente las responsabilidades u obligaciones, o disminuya los derechos o protecciones, de un Accionista o un grupo particular de Accionistas de forma distinta a los demás Accionistas; (c) incremente o cree nuevas comisiones a satisfacer por la Sociedad a la Sociedad Gestora; o (d) modifique las Reglas de Prelación establecidas en el Folleto.

Toda modificación de la Política de Inversión de la Sociedad, una vez se hayan cumplido las formalidades administrativas según la legislación aplicable, será notificada por la Sociedad Gestora a los Accionistas en el mes siguiente a la inscripción en la CNMV de la correspondiente modificación.

### **30.9. Comité de Inversiones**

La Sociedad podrá contar con un comité de inversiones (el “**Comité de Inversiones**”), que podrá, entre otros, plantear y analizar las oportunidades y propuestas de inversión y desinversión de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora, tras acuerdo del consejo de administración, podrá facultar al Comité de Inversiones para la toma de decisiones de inversión de la Sociedad. En todo caso, dicho Comité

de Inversiones estará formado mayoritariamente por personal interno de la Sociedad Gestora, que podrán ser administradores o empleados de la misma.

## **TÍTULO V. - EJERCICIO SOCIAL, CUENTAS ANUALES Y AUDITORÍA**

### **Artículo 31. Ejercicio social**

El ejercicio social de la Sociedad tendrá una duración de un (1) año y abarcará el tiempo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día de la fecha de inscripción de la Sociedad en CNMV y terminará el 31 de diciembre del mismo año.

### **Artículo 32. Aplicación de resultados anuales: Reservas y/o distribución de dividendos**

Las Acciones confieren a sus titulares la condición de Accionista y les atribuye el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales o fondos propios en proporción a su representación en el capital social de la Sociedad, incluyendo, en su caso, el reparto de cualesquiera dividendos, reservas, prima de emisión, devolución de aportaciones de Accionistas, la recompra y/o amortización de acciones y, en su caso, el abono de la cuota de liquidación (cada una de ellas, una “**Distribución**”), de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Folleto. A efectos aclaratorios, aquellos importes de las Distribuciones que sean objeto de retenciones o ingresos a cuenta fiscales se considerarán, en todo caso, a los efectos de los presentes Estatutos Sociales, como si hubieran sido efectivamente distribuidos a los Accionistas.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado, cumpliendo las disposiciones estatutarias y legales en defensa del capital social y respetando los privilegios de que gocen las Acciones.

De los beneficios líquidos obtenidos en cada ejercicio, una vez cubierta la dotación para la reserva legal y demás atenciones legalmente establecidas, la Junta General de Accionistas podrá destinar la suma que estime conveniente a reserva voluntaria, o cualquier otra atención legalmente permitida. El resto, en su caso, se distribuirá entre los Accionistas, en la proporción correspondiente al capital que hayan desembolsado, deduciendo los gastos a los que haya tenido que hacer frente y con arreglo a las Reglas de Prelación establecidas en el Folleto de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas o el órgano de administración podrán acordar la distribución dividendos a cargo de reservas con las limitaciones y cumpliendo con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

#### **32.1. Distribuciones en especie**

La Sociedad Gestora no efectuará Distribuciones en especie de los activos de la Sociedad antes de su liquidación.

No obstante lo anterior, en el momento de la liquidación de la Sociedad, cualquier Distribución en especie se realizará en la misma proporción en que se haría si se tratara de una Distribución en efectivo, de forma que cada Accionista que tuviera derecho a percibir una Distribución en especie, percibirá la proporción que le corresponda sobre el total de los títulos objeto de dicha Distribución (o si la proporción exacta no fuera posible, la proporción más próxima posible a la que le corresponda, más un importe en efectivo equivalente a la diferencia).

Las Distribuciones en especie se efectuarán de conformidad con las Reglas de Prelación, aplicando a dichos efectos el Valor de la Inversión determinado por un experto independiente. A tales efectos, la Sociedad Gestora nombrará, como perito independiente, un auditor, un banco de inversión o un asesor financiero de reconocido prestigio y experiencia.

Cualquier Accionista que no deseara recibir Distribuciones en especie de acuerdo con lo anterior, podrá requerir a la Sociedad Gestora que retenga la parte correspondiente a dicho Accionista y que use esfuerzos razonables y actúe con la debida diligencia con el objeto de vender dichos activos en nombre del Accionista y distribuirle los importes resultantes (netos de todos los gastos incurridos con relación a dicha enajenación). A dichos efectos, la Sociedad Gestora notificará a los Accionistas su intención de proceder a efectuar una Distribución en especie, otorgándoles un plazo de quince (15) días hábiles para que en dicho plazo comuniquen a la Sociedad Gestora por escrito si requieren a ésta para que retenga y enajene dichos activos

según lo anterior. Los activos retenidos por la Sociedad Gestora pertenecerán a todos los efectos a los Accionistas correspondientes (y no a la Sociedad), y se considerarán como si hubieran sido objeto de una Distribución en especie, en los términos previstos en el presente artículo. El Accionista correspondiente asumirá todos los gastos derivados de lo anterior.

### **Artículo 33. Auditoría**

Las cuentas anuales de la Sociedad serán auditadas en la forma legalmente establecida.

La designación de los Auditores de la Sociedad deberá realizarse por Junta General de Accionistas de la Sociedad.

## **TÍTULO VI. – DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD**

### **Artículo 34. Disolución**

La Sociedad se disolverá en cualquier momento por acuerdo de la Junta General y por las demás causas legalmente previstas.

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

### **Artículo 35. Liquidación**

La Junta General que acuerde la disolución de la Sociedad acordará también el nombramiento de liquidadores.

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

## ANEXO II

### **INFORMACIÓN A LOS EFECTOS 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**

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2019/2088 de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (“**Reglamento 2019/2088**”, el “**Reglamento de Divulgación**” o el “**SFDR**”), se pone de manifiesto que, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora tenga en cuenta los riesgos de sostenibilidad basado en análisis propios y de terceros la Sociedad no promueve características ambientales y/o sociales ni persigue un objetivo sostenible y por eso las inversiones que se realicen no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles. En este sentido, el riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de compañía, el sector de actividad o su localización geográfica.

Las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de las inversiones de la Sociedad y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de las Acciones de la Sociedad.

En relación con el artículo 7.2 del Reglamento SFDR, la Sociedad Gestora tiene incorporado en sus procedimientos, incluidos los procesos de diligencia debida, el análisis de las principales incidencias adversas, materiales o posiblemente materiales, de sus decisiones sobre los factores de sostenibilidad, no obstante, la Sociedad Gestora no realiza un análisis de las mismas actualmente.

### **ANEXO III**

#### **FACTORES DE RIESGO**

*(El contenido de este Anexo III se corresponde con uno de los PDF adjuntos en el correo que ha recibido; por favor, revíselo y fírmelo, en su caso, como parte del presente documento)*

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

#### Naturaleza de la inversión:

La inversión en la Sociedad por parte de los inversores requiere un compromiso a largo plazo sin certeza de retorno. Es posible que los inversores dispongan de poco o ningún flujo de caja a corto plazo. La mayoría de las inversiones que realizará la Sociedad serán altamente ilíquidas y no cotizarán en ningún mercado de inversión o de valores reconocido. No es posible asegurar que la Sociedad pueda realizar dichas inversiones de manera oportuna.

Las inversiones en activos inmobiliarios están sujetas a diferentes riesgos, entre los que se incluyen cambios adversos en las condiciones económicas nacionales o internacionales, condiciones adversas de los mercados locales, condiciones financieras de los vendedores, compradores y arrendatarios de bienes inmuebles, cambios en la disponibilidad de financiación, cambios en tipos de interés, tributación sobre bienes inmuebles y otros gastos de funcionamiento, reglamentos y leyes medioambientales, leyes urbanísticas y otras normas gubernamentales y políticas fiscales, cambios en la popularidad relativa de ciertos tipos de propiedades, riesgos relacionados con la dependencia del flujo de caja, riesgos y problemas operativos derivados de la presencia de determinados materiales de construcción, así como catástrofes naturales, pérdidas no asegurables y otros factores que están fuera del control de la Sociedad Gestora.

La Sociedad podrá realizar inversiones que impliquen obras de construcción importantes o cambios de uso durante el período de inversión de la Sociedad. Es posible que la Sociedad no tenga ingresos en este período. Además, durante el proceso de construcción puede haber retrasos y/o incumplimientos. Esto puede dar lugar a costes adicionales (que pueden ser soportados por la Sociedad), retrasos o cancelaciones y, por lo tanto, una reducción de los ingresos de la Sociedad, así como retrasos en la desinversión.

La Sociedad buscará oportunidades de inversión en las que la Sociedad pueda adquirir el control o pueda ejercer influencia sobre la administración y la estrategia de una sociedad. El ejercicio del control implicará riesgos adicionales -responsabilidades por daños al medio ambiente, falta de supervisión de la gestión y otros tipos de responsabilidades-. El ejercicio del control sobre una empresa podría exponerla a potenciales reclamaciones y demandas. Aunque la Sociedad Gestora tratará de minimizar la exposición de la Sociedad a estos riesgos, no se puede descartar que dichas reclamaciones y demandas terminen prosperando.

En función de cambios normativos, los propietarios u operadores de bienes inmuebles pueden ser responsables de los costes de eliminación o saneamiento de sustancias peligrosas emitidas dentro de su propiedad. Las leyes ambientales a menudo imponen esta responsabilidad sin tener en cuenta si el propietario u operador conocía o era responsable de la emisión de dichas sustancias peligrosas. Esto puede afectar a la capacidad de la Sociedad para enajenar el activo en el que haya invertido. La responsabilidad medioambiental con respecto a una inversión

específica puede exceder el valor de la inversión.

El mantenimiento de los activos inmobiliarios exigidos por la normativa aplicable puede implicar que el propietario tenga que hacer frente a gastos considerables. Adicionalmente, es necesario mantener y remodelar los activos para mantener o incrementar su valor, lo que puede implicar costes superiores a los previstos. El hecho de que la Sociedad no realice trabajos de mantenimiento adecuados podría afectar negativamente los ingresos y perspectivas financieras de la Sociedad.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad pueden estar sujetos a diversos riesgos operativos, responsabilidades y reclamaciones, derivados de supuestos como incendios, inundaciones u otras causas naturales o causadas por el ser humano.

La Sociedad también podría incurrir en responsabilidad civil como consecuencia de accidentes ocurridos en cualquiera de los activos inmobiliarios de su propiedad. Asimismo, cualquier accidente que dé lugar a una acción judicial contra la Sociedad, o cualquier miembro de su grupo, podría perjudicar la reputación de la Sociedad.

La Sociedad podrá estar obligada a solicitar licencias administrativas a autoridades municipales, las cuales pueden estar sujetas a largas demoras administrativas, con un efecto material adverso en la actividad de la Sociedad.

Como parte de su estrategia, la Sociedad puede vender cualquiera de sus propiedades en cualquier momento, en un mercado que se caracteriza por tener liquidez limitada. Por lo tanto, no existe garantía de que la Sociedad pueda vender ciertas propiedades en condiciones favorables. Esta iliquidez también podría limitar la capacidad de la Sociedad para vender algunos de sus activos en efectivo a corto plazo.

Al vender sus propiedades, la Sociedad tendrá que realizar manifestaciones y otorgar garantías en beneficio de los compradores en relación con determinadas características de las propiedades. Las responsabilidades derivadas de las mismas seguirán existiendo después de la venta, normalmente durante varios años, como, por ejemplo, las derivadas de reclamaciones por daños y perjuicios de los compradores por declaraciones falsas o incorrectas realizadas por la Sociedad. Esto podría dar lugar a litigios con los compradores, como consecuencia de los cuales la Sociedad podría verse obligado a realizar pagos a los compradores. Después de la disolución la Sociedad, los inversores de la misma no serán responsables de ninguna representación o garantía otorgada directamente por la Sociedad a los compradores.

Los mercados inmobiliarios son de naturaleza cíclica y se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto.

Existe el riesgo de que las propiedades adquiridas por la Sociedad tengan una rentabilidad inferior a las estimadas originalmente debido a proyecciones e hipótesis inexactas. Esto puede implicar que la Sociedad no pueda alcanzar la rentabilidad prevista.

#### Riesgos asociados con la Sociedad y otros riesgos generales:

El rendimiento de cualquier inversión pasada comparable no es necesariamente un indicador fidedigno de la rentabilidad futura de las inversiones de la Sociedad. Dicho rendimiento pasado no puede proporcionar una proyección de rentabilidad segura de las inversiones ni de la Sociedad.

No se ofrece ninguna manifestación ni garantía de que la Sociedad alcance sus objetivos de

inversión o de que un inversor reciba una determinada rentabilidad por su inversión. La inversión en la Sociedad tiene naturaleza especulativa.

#### Recesión de la economía española y/o europea y de los mercados inmobiliarios:

Las condiciones del mercado crediticio, junto con la corrección de los precios del mercado inmobiliario y la reducción de la liquidez en toda clase de inmuebles, podrían dar lugar a reducciones adicionales en el valor de los inmuebles, lo que podría tener un efecto adverso en el valor de las inversiones de la Sociedad. Además, el débil entorno económico puede tener una influencia adversa en los arrendatarios, y en su capacidad para hacer frente al pago de sus alquileres y para cumplir sus obligaciones con respecto a sus contratos de arrendamiento. Esto puede tener un efecto adverso en los precios de los bienes inmuebles y podría tener otros efectos negativos en los compradores y vendedores de activos inmobiliarios, incluyendo las inversiones de la Sociedad.

#### Volatilidad del mercado:

En los últimos años, los mercados de capitales y de crédito han experimentado una alta volatilidad, lo que hace que la Sociedad Gestora sea incapaz de predecir si, en qué medida o durante cuánto tiempo, esas condiciones del mercado pueden persistir y afectar al funcionamiento de la Sociedad. Si no hay suficientes fuentes de financiación disponibles para el desarrollo de la Sociedad, ésta podría verse obligada a limitar su actividad y/o a tomar diferentes medidas, como la venta de sus activos. La Sociedad puede verse obligado a acceder a financiación a un coste superior al experimentado en los últimos años, por lo que el rendimiento de la Sociedad puede verse afectado negativamente. Asimismo, factores como la incertidumbre que está generando en el mercado la situación originada por la expansión del coronavirus COVID-19 pueden hacer que la volatilidad del mercado se acentúe y acarrear importantes repercusiones económicas para los inversores.

#### Restricción de la transmisión de participaciones y falta de liquidez:

La transmisión de las acciones de la Sociedad podría estar inicialmente sujeta a ciertas restricciones.

#### Inexistencia de control sobre las operaciones de la Sociedad:

Ni las operaciones diarias de la Sociedad ni las decisiones de inversión y desinversión serán controladas por los Inversores. A excepción de determinadas materias reservadas, los inversores deberán confiar completamente en la actividad de la Sociedad Gestora.

Si un Inversor no cumple con su obligación de desembolso en la Sociedad por cualquier razón, podría ser difícil para la Sociedad cubrir el déficit generado con otras fuentes de financiación. Cualquier incumplimiento en este sentido por parte de uno o más inversores podría tener un efecto perjudicial para la Sociedad, sus activos y los intereses de otros inversores en la Sociedad.

La Sociedad podrá, en relación con determinadas transacciones, proporcionar garantías, avales y/o indemnizaciones a terceros. En consecuencia, es posible que tenga que destinar activos de la Sociedad para este fin.

Es probable que la Sociedad esté sujeta a competencia a la hora de realizar las inversiones en el mercado inmobiliario. Entre los competidores potenciales de la Sociedad se encuentran importantes inversores institucionales, promotores inmobiliarios con un profundo

conocimiento de los mercados locales y otras empresas inmobiliarias. Además, la competencia en el mercado inmobiliario puede variar en el futuro, no sólo debido al aumento del número de competidores, sino también de su capacidad de inversión.

La Sociedad espera incurrir en ciertos costes asociados, entre otros, con la adquisición de activos inmobiliarios, incluyendo costes derivados de valoraciones, financiación o servicios legales. La Sociedad no puede conocer con antelación el importe de dichos costes ya que dependerán del tipo de transacción y, dado que no puede haber garantía de que la Sociedad tendrá éxito en sus negociaciones para adquirir una propiedad determinada, cuanto mayor sea el número de operaciones que no se completen, mayor será el impacto de dichos costes en la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

No se puede asegurar que la persecución de los objetivos de la Sociedad tenga éxito en las condiciones actuales o futuras del mercado. El enfoque inicial puede ser modificado.

Riesgos relacionados con aspectos regulatorios:

La Sociedad está obligada a cumplir con normativa española y de la Unión Europea. Además, las leyes aplicables en España pueden variar de una comunidad autónoma a otra y entre diferentes activos dentro de la misma comunidad autónoma. Si la Sociedad no cumple con dicha normativa, las autoridades competentes pueden imponer las correspondientes sanciones a esta.

La citada normativa podría estar sujeta a cambios, que eventualmente podrían ser retroactivos, lo que podría afectar negativamente el negocio de la Sociedad. Estos cambios pueden requerir la asunción de costes adicionales, los cuales podrían tener un efecto material adverso en el negocio de la Sociedad.

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