

## **FOLLETO INFORMATIVO DE**

### **MERIDIA IBERIAN REAL ESTATE S.I.C.C., S.A. en liquidación**

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

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I LA SOCIEDAD</b> .....	3
<b>1. Datos generales</b> .....	3
<b>2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad</b> .....	6
<b>3. Trato equitativo de los inversores</b> .....	7
<b>4. Régimen de suscripción y desembolso de acciones</b> .....	7
<b>5. Las acciones</b> .....	10
<b>6. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad</b> .....	12
<b>CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES</b> .....	13
<b>7. Política de Inversión de la Sociedad</b> .....	13
<b>8. Mecanismos para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad</b> .....	15
<b>CAPÍTULO III COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD</b> .....	15
<b>9. Remuneración de la Sociedad Gestora</b> .....	15
<b>10. Distribución de gastos</b> .....	17
<b>11. Divulgación de información relativa a la sostenibilidad</b> .....	18
<b>ANEXO I</b> .....	19
<b>ANEXO II</b> .....	34

## **CAPÍTULO I LA SOCIEDAD**

### **1. Datos generales**

#### **1.1. La Sociedad**

La sociedad MERIDIA IBERIAN REAL ESTATE, S.I.C.C., S.A., en liquidación (la “Sociedad”) fue constituida, con la forma de sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación MERIDIA IBERIAN REAL ESTATE, S.L., por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el notario de Barcelona, D. Miquel Tarragona Coromina, el día 7 de abril de 2014, bajo el número 1.204 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 44.285, folio 221, hoja número B-451.676.

En virtud de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la “Ley 22/2014”) y tras la autorización de MERIDIA CAPITAL PARTNERS S.G.E.I.C., S.A., sociedad gestora de la Sociedad, como sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado por parte de la CNMV, la Sociedad fue transformada en sociedad anónima y en sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado (SICC) en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona, D. Raúl Gonzalez Fuentes, el día 10 de marzo de 2016, bajo el número 938 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 44.869, folio 96, hoja número B-451676, inscripción 17ª.

La Sociedad fue disuelta en escritura autorizada por el notario de Barcelona, D. Josep Maria Valls i Xufre, el día 23 de diciembre de 2019, bajo el número 3.092 de su protocolo, encontrándose en periodo de liquidación.

La Sociedad está domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal, número 640.

El número de identificación fiscal (NIF) de la Sociedad es A-66271719.

#### **1.1. La Sociedad Gestora**

La gestión de las inversiones de la Sociedad, así como el control y gestión de sus riesgos, está encomendada a MERIDIA CAPITAL PARTNERS S.G.E.I.C., S.A. (la “Sociedad Gestora”), como sociedad gestora de la Sociedad, según resulta de los acuerdos adoptados en fecha 10 de marzo de 2016 por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y del correspondiente contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

La Sociedad Gestora es una sociedad española inscrita en el Registro de sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 112 y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal, 640.

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

## 1.2. Órgano de Administración y Liquidador

La administración de la Sociedad, hasta la apertura del periodo de su liquidación, fue encomendada a un Administrador Único, habiendo sido designado para el ejercicio de dicho cargo el Sr. D. Adalberto Cordoncillo Antón, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio profesional en Barcelona, Avda. Diagonal, 640 y provisto de DNI 38485208-K.

Con la apertura del periodo de liquidación de la Sociedad, el citado Administrador Único se convirtió en Liquidador Único de la Sociedad.

## 1.3. Depositario

El depositario de la Sociedad es BNP Paribas S.A., Sucursal en España, con domicilio social en 28043 Madrid, calle Emilio Vargas 4, planta 4, y N.I.F. número W0011117-I, inscrita en el Registro de Entidades Depositarias de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 240 (el "Depositario").

El Depositario tiene encomendadas las funciones de depósito o custodia de los valores, efectivo y, en general, de los activos objeto de las inversiones de la Sociedad, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora.

El Depositario percibirá de la Sociedad una comisión de depositaria equivalente al 0,08% anual sobre el patrimonio de la Sociedad, en base a su valor liquidativo.

La comisión de depositaria se devengará diariamente y se calculará y abonará mensualmente por meses naturales vencidos. Los meses comenzarán los días 1 de cada mes, y finalizarán el último día natural del mismo, excepto el primer mes, que comenzará en la fecha de inscripción de la Sociedad en el registro administrativo de la CNMV, y el último mes, que finalizará en la fecha de liquidación de la Sociedad.

## 1.4. Auditor

El auditor de cuentas de la Sociedad es KPMG AUDITORES, S.L. (el "Auditor") a la fecha de inscripción de este Folleto en la CNMV.

## 1.5. Otros proveedores de servicios de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora no tenía contratados a proveedores de servicios en relación con la gestión directa de la Sociedad en el momento de la constitución de la Sociedad, ni los tiene en el momento de inscripción de la Sociedad en la CNMV.

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

La Sociedad Gestora tiene suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a posibles responsabilidades por negligencia profesional, que se encuentra en consonancia con los riesgos cubiertos. Asimismo, la Sociedad Gestora dispone de unos fondos propios de más de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 €), los cuales se sitúan por encima de 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 un equilibrio entre los recursos y las necesidades para la correcta gestión de la Sociedad.

#### 1.7. Información a los accionistas

La Sociedad Gestora facilitará a los accionistas de la Sociedad (los “Accionistas”) toda la información requerida por la Ley 22/2014.

En particular, se facilitará a los Accionistas de la Sociedad la siguiente información:

##### a) Trimestralmente:

- (i) Estados financieros provisionales, cerrados a la fecha de finalización del trimestre.
- (ii) Niveles de apalancamiento.
- (iii) Compromisos y saldos pendientes relativos a líneas de crédito de la Sociedad.
- (iv) Información sobre cambios materiales en inversiones y gastos.
- (v) Comentarios sobre la gestión de la Sociedad relativos a los cambios producidos en el trimestre.
- (vi) Explicación de los cambios en las valoraciones, en caso de existir.
- (vii) Esquema de gastos de la Sociedad Gestora.
- (viii) Detalle de las inversiones: importes inicialmente invertidos, inversiones de seguimiento, hechos relevantes sobre la inversión, información financiera sobre las inversiones (valoración, ingresos, EBITDA, pérdidas y ganancias, posiciones de efectivo, etc.).
- (ix) Agenda de inversiones de la Sociedad, así como un desglose del balance, aportaciones a la Sociedad, distribuciones, cambios en el capital, pérdidas y ganancias, cambios en la cartera de activos, comisiones de gestión, gastos e ingresos netos.

Esta información será entregada dentro de los treinta (30) días siguientes a la finalización de cada trimestre.

##### b) Anualmente:

- (i) Cuentas anuales auditadas de la Sociedad, incluyendo el informe de auditoría.
- (ii) Tasa interna de retorno.
- (iii) Desglose de comisiones recibidas por la Sociedad Gestora, así como de los gastos repercutidos por ésta.
- (iv) Certificado emitido por un auditor confirmando que las distribuciones y comisiones aplicadas son consistentes con la documentación constitutiva de la Sociedad.

- (v) Resumen de los requerimientos de desembolso y distribuciones realizadas.
- (vi) Niveles de apalancamiento, incluyendo información sobre los compromisos de inversión y los saldos pendientes relativos a las líneas de crédito recibidas por la Sociedad.
- (vii) Carta de la Sociedad Gestora describiendo las actividades de la Sociedad.
- (viii) Agenda de inversiones de la Sociedad, así como un desglose del balance, aportaciones a la Sociedad, distribuciones, cambios en el capital, pérdidas y ganancias, cambios en la cartera de activos, comisiones de gestión, gastos e ingresos netos.

Esta información será entregada dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la finalización de cada año natural.

(c) Asimismo, en el momento en que se realice una distribución, la Sociedad Gestora remitirá a los Accionistas un desglose de dicha distribución, indicando los importes correspondientes a Capital y a Retorno Preferente (según se definen estos términos más adelante).

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

### **2.1. Régimen jurídico**

De acuerdo con lo indicado anteriormente, la Sociedad se constituyó el 7 de abril de 2014 como sociedad de responsabilidad limitada con la denominación de MERIDIA IBERIAN REAL ESTATE, S.L. Dicha sociedad fue constituida como un vehículo de inversión para varias inversiones, si bien carecía de la condición de vehículo regulado en conformidad con la normativa entonces aplicable.

Los inversores en la Sociedad (posteriormente Accionistas) suscribieron junto con BCN 2001, S.L. (promotor del proyecto, el “Promotor”) y la Sociedad, un acuerdo de inversión en la Sociedad con fecha 29 de mayo de 2014, que ha posteriormente modificado en diversas ocasiones estando, la última novación al misma pendiente de formalización a la fecha de suscripción de este Folleto (el “Acuerdo de Inversión”).

Con motivo de la transformación de la Sociedad en SICC y a los efectos de su debida inscripción como tal en los registros de la CNMV, la Sociedad Gestora ha elaborado el presente Folleto, cuya única finalidad es recoger los términos y condiciones esenciales requeridos por la Ley 22/2014 y establecidos en el Acuerdo de Inversión.

En caso de discrepancia entre lo previsto en este Folleto y en el Acuerdo de Inversión, prevalecerá lo establecido en este último.

Asimismo, la Sociedad se regula por lo previsto en sus Estatutos Sociales, que se adjuntan como ANEXO I al presente Folleto, en la Ley de Sociedades de Capital y por lo previsto en la Ley 22/2014, así como por las disposiciones que la desarrollan o que puedan desarrollarla o sustituirla en el futuro.

## 2.2. Legislación y jurisdicción competente

El presente Folleto, así como los derechos, obligaciones y relaciones de los Accionistas, y las relaciones entre éstos y la Sociedad Gestora, se regirán por la ley española común.

Toda controversia o disputa en relación con la suscripción de acciones en la Sociedad o derivada de las relaciones entre los Accionistas, la Sociedad y la Sociedad Gestora, así como en relación con el presente Folleto, los Estatutos Sociales y el resto de documentación legal de la Sociedad, su ejecución, aplicabilidad y/o interpretación, se someterá a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

## 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.

La inversión en la Sociedad implica adquirir la condición de accionista de la Sociedad, con las implicaciones que ello deriva de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y cualesquiera otras normas aplicables.

La responsabilidad de cada Accionista de la Sociedad está limitada al importe de su correspondiente desembolso en la Sociedad, de tal forma, que salvo en lo previsto en el Acuerdo de Inversión, en el presente Folleto o en la normativa aplicable, ningún Accionista será obligado a realizar desembolsos adicionales a la Sociedad una vez que su Compromiso de Inversión haya sido íntegramente desembolsado.

Antes de invertir en la Sociedad, los inversores deberán aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el ANEXO II de este Folleto.

Tal y como resulta de los Estatutos Sociales de la Sociedad en su versión actual (adjunta a este Folleto como ANEXO I), todos los Accionistas tienen los mismos derechos y obligaciones por su inversión en la Sociedad.

## **3. Trato equitativo de los inversores**

Ningún inversor tendrá un trato preferente respecto a los otros por parte de la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora garantizará un trato equitativo a todos los inversores para lo que dispondrá de los mecanismos y recursos que aseguren que toda la información de la Sociedad que sea comunicada a un accionista sea puesta a disposición del resto de accionistas de la Sociedad.

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

### 4.1. Cierres

#### a. Primer Cierre

La Sociedad fue constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada (S.L.) con un capital social de TRES MIL EUROS (3.000 €), íntegramente suscrito y desembolsado en aquel momento por el Promotor. No obstante, en el mismo acto de la suscripción del Acuerdo de Inversión (entendiéndose dicho acto como el “Primer Cierre”), los inversores que entraron en aquel momento

en la Sociedad como Accionistas iniciales asumieron y desembolsaron una ampliación de capital en la Sociedad por importe de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL EUROS (4.497.000 €), equivalente al diez por ciento (10%) de los compromisos de inversión en la Sociedad suscritos por los citados inversores (el/los “Compromiso(s) de Inversión”).

Después del Primer Cierre y antes del Cierre Final (según se define este término más adelante), el Promotor podía recabar compromisos de inversión adicionales a los Compromisos de Inversión ya suscritos, bien de nuevos inversores o de los Accionistas ya existentes. Estos compromisos de inversión adicionales serán referidos en adelante como los “Compromisos de Inversión Adicionales”. No obstante, la referencia a Compromisos de Inversión incluirá también la referencia a Compromisos de Inversión Adicionales salvo que expresamente se indique lo contrario.

A los efectos oportunos se deja constancia de que todo el proceso de comercialización de la Sociedad (sin perjuicio de la fecha en que efectivamente lo inversores adquirieron la condición de accionista de la Sociedad) se hizo con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 22/2014.

Los desembolsos que deban realizar los Accionistas en la Sociedad de acuerdo con los Compromisos de Inversión podían realizarse, inicialmente, a través de (i) la suscripción de acciones (antes participaciones sociales) y el pago de su valor nominal mediante el correspondiente aumento de capital en la Sociedad o (ii) la concesión de un préstamo a favor de la Sociedad (“Acuerdo de Préstamo”). No obstante, a los efectos de facilitar el desembolso de los Compromisos de Inversión, tras la petición de un Accionista que tuviese un Compromiso de Inversión de al menos el veinte por ciento (20%) de la totalidad de los Compromisos de Inversión en la Sociedad (los “Compromisos Totales”), la Sociedad Gestora podía determinar que los Acuerdos de Préstamo se transformen en una línea de crédito (“Línea de Crédito”) con el importe que determinase la Sociedad Gestora en cada caso.

Todos los Acuerdos de Préstamos suscritos por los Accionistas hasta el pasado 10 de marzo de 2015 fueron convertidos en Líneas de Crédito a dicha fecha.

#### b. Cierres Parciales

Los inversores que suscribiesen Compromisos de Inversión Adicionales están obligados a asumir una participación en el capital social de la Sociedad mediante el desembolso de su aportación en efectivo y la emisión de nuevas acciones a través de un aumento de capital en la Sociedad.

Las fechas en que los nuevos inversores (o Accionistas que hayan suscrito Compromisos de Inversión Adicionales) asuman una participación en el capital social de la Sociedad serán referidas como “Cierres Parciales”.

#### (ii) Cierre Final

El periodo de entrada de nuevos inversores finalizó el pasado 10 de marzo de 2015, fecha en la que, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Inversión, se alcanzó un Compromiso Total de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000 €) y, todo ello, sin perjuicio de la entrada en el capital de nuevos accionistas, después de esa fecha, no como consecuencia del proceso de comercialización (que finalizó en fecha 10 de octubre de 2014), sino como consecuencia de la transmisión de acciones permitidas según los Estatutos Sociales y el Acuerdo de Inversión por parte de los Accionistas .

#### 4.2. Desembolsos

Los desembolsos realizados por los Accionistas a la Sociedad siguientes al Primer Cierre, a los Cierres Parciales y al Cierre Final, debían realizarse, de acuerdo con su Compromiso de Inversión y con el requerimiento de desembolso de la Sociedad Gestora, mediante (i) un aumento de capital, a través de la suscripción de acciones y el pago de su valor nominal, o (ii) la concesión de un préstamo inicialmente (y después de una línea de crédito) a favor de la Sociedad a través de un Acuerdo de Préstamo o una Línea de Crédito, según resultase de aplicación.

En el caso de realizarse un aumento de capital en la Sociedad, los Accionistas de la Sociedad se reunirán en Junta General de Accionistas de la Sociedad a los efectos de acordar dicho aumento de capital, que será desembolsado en efectivo. En caso de suscribirse una Línea de Crédito, las correspondientes disposiciones debían realizarse mediante el pago de la correspondiente cantidad a la Sociedad.

La Sociedad Gestora requerirá a cada Accionista para que realice los desembolsos correspondientes mediante notificación por escrito, al menos catorce (14) días naturales o diez (10) días hábiles (según sea el plazo más amplio) de antelación a la fecha en que deba hacerse efectivo el desembolso. Dicho requerimiento indicará el importe a desembolsar, la fecha en que deba realizarse el pago, el mecanismo de pago (aumento de capital o Línea de Crédito) y la finalidad del desembolso, entre otras cuestiones.

La Sociedad Gestora determinará a su discreción el número de acciones a suscribir y desembolsar que considere convenientes en cada momento con la finalidad de atender a las obligaciones de la Sociedad y cumplir su objeto.

En caso de aceptarse Compromisos de Inversión Adicionales, los suscriptores de los Compromisos Adicionales deberán realizar a prorrata un desembolso igual al importe de todos los desembolsos realizados por los Accionistas iniciales desde el Primer Cierre más un interés anual del ocho por ciento (8%) aplicado durante el período transcurrido entre la fecha en que cada Accionista realizó su desembolso y la fecha de suscripción del correspondiente Compromiso de Inversión Adicional. Todas las nuevas acciones suscritas por los inversores que suscriban Compromisos de Inversión Adicionales deberán ser desembolsadas en efectivo en el Cierre Parcial de la siguiente forma: (i) el valor nominal de las acciones será desembolsado en el momento de su emisión y suscripción y (ii) la diferencia entre (x) el ocho por ciento (8%) aplicable durante el periodo transcurrido entre la fecha en la que los Accionistas existentes realizaron sus desembolsos y la fecha de suscripción del Compromiso de Inversión Adicional e (y) el importe desembolsado en (i) será desembolsado también en el momento de emisión y suscripción de nuevas acciones de la Sociedad (esta diferencia será referida en adelante como la "Compensación"). Dicha Compensación será distribuida entre los Accionistas existentes, a prorrata de su participación en la Sociedad y en ningún caso en concepto de distribución de resultados.

#### 4.3. 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 EURIBOR a seis (6) meses más el seis por ciento (6%) anual, calculado sobre el importe del desembolso del Compromiso de Inversión

requerido, desde la fecha en la que el Accionista hubiera debido desembolsar la cantidad que le hubiese sido requerida por la Sociedad Gestora hasta la fecha de desembolso efectivo.

Si el Accionista no subsanara el incumplimiento en un plazo de tres (3) días desde que la Sociedad Gestora así se lo requiera, el Accionista será considerado un "Accionista en Mora", aplicándose lo previsto en el párrafo anterior. No obstante, si el Accionista subsanara dicha situación en el plazo de tres (3) días, no se aplicará el interés de demora anual referido anteriormente.

El Accionista en Mora que no hubiera cumplido con su obligación de desembolso y de pago de los intereses de demora arriba referidos en el plazo de treinta (30) días desde el requerimiento de la Sociedad Gestora (i) verá suspendidos sus derechos políticos y económicos y (ii) cualquier distribución que deba realizarse por la Sociedad al Accionista en Mora no será satisfecha al Accionista en Mora, siendo retenida por la Sociedad a los efectos de compensarla con la deuda pendiente del Accionista en Mora, que incluirá tanto el importe cuyo desembolso no se haya satisfecho, como los intereses de demora.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá optar, a su discreción, por cualquiera de las siguientes alternativas:

- (i) Exigir el cumplimiento de la obligación de desembolso con el abono del interés de demora mencionado y de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento; o
- (ii) En el caso de que el Accionista en Mora no hubiera realizado los desembolsos correspondientes junto con los intereses de demora aplicables en el plazo de tres (3) meses desde el requerimiento de la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora podrá amortizar las acciones del Accionista en Mora y ceder la correspondiente Línea de Crédito a otros Accionistas o inversores.

## **5. Las acciones**

### **5.1. Características básicas y forma de representación de las acciones**

Todas las Acciones de la Sociedad son, a la fecha de suscripción de este Folleto, de la misma clase.

Los Accionistas tienen, en su condición de accionistas de la Sociedad, los derechos que al efecto les conceden la Ley 22/2014 y la Ley de Sociedades de Capital. En particular, cada acción de la Sociedad confiere el derecho a un (1) voto.

Las acciones tienen un valor nominal de UN EURO (1 €).

### **5.2. Régimen de transmisión de acciones**

Todas las transmisiones de las acciones de la Sociedad requerirán el consentimiento expreso y por escrito de la Sociedad Gestora, excepto en aquellos casos previstos en este Folleto y en el Acuerdo de Inversión. La Sociedad no denegará dicha autorización salvo que (i) el adquirente potencial no facilite la información correspondiente para que la Sociedad Gestora cumpla debidamente sus obligaciones de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, (ii) la transmisión pueda implicar una infracción de las obligaciones de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo de la Sociedad Gestora, (iii) la solvencia del adquirente no sea al menos equivalente a la del transmitente, (iv) la transmisión se encuentre prohibida por la

normativa aplicable o, a criterio razonable de la Sociedad Gestora, pueda tener un efecto material adverso en la Sociedad o en cualquiera de los Accionistas.

Las propuestas de transmisión serán remitidas a la Sociedad Gestora y al Administrador único de la Sociedad por escrito, indicando el número de acciones a transmitir, precio y la identificación del adquirente potencial. El órgano de administración de la Sociedad deberá notificar al resto de Accionistas las condiciones de la potencial transmisión y los Accionistas tendrán treinta (30) días naturales desde la notificación remitida por el órgano de administración para ejercer su derecho de adquisición preferente. Si fueran varios los Accionistas interesados en adquirir, se distribuirán las acciones a prorrata de su participación en el capital social.

Si los Accionistas interesados en la adquisición de las acciones no estuvieran de acuerdo con el precio de compra que la parte transmitente hubiera notificado, o si no se hubiera fijado ningún precio o si el pago del precio no fuera en efectivo, la parte transmitente y los Accionistas interesados en la adquisición encargarán a un auditor (distinto del de la Sociedad y nombrado por el Registro Mercantil), designado por ambas partes, que compruebe el precio de compra ofrecido por la parte transmitente y que establezca el precio de compra, a su juicio, correcto.

Si finalmente se realizara la transmisión a un precio menor al inicialmente indicado o al determinado por el auditor nombrado conforme al párrafo anterior, los Accionistas tendrán un derecho de retracto sobre las acciones transmitidas al precio que hubiera sido inicialmente indicado.

No obstante lo anterior, las siguientes transmisiones no tendrán restricciones y no estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora:

- a) Las transmisiones por parte de un Accionista a afiliadas, entendiéndose por tales aquellas entidades y personas que directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controlan, son controladas o poseen más del cincuenta por ciento (50%) de dicha persona o entidad.
- b) Las transmisiones de todas las acciones de la Sociedad a inversores institucionales por parte de Accionistas que tengan un interés en el capital de la Sociedad superior al quince por ciento (15%).
- c) A estos efectos "inversor institucional" significa un banco, una aseguradora o una sociedad gestora que tenga, como mínimo, cinco billones de euros de activo bajo gestión.
- d) Las transmisiones que realice el Promotor a cualquier otra entidad siempre que el Compromiso de Inversión del Promotor tras la transmisión no quede por debajo del tres por ciento (3%) de la totalidad de los Compromisos Totales.
- e) Las transmisiones realizadas por los gestores o asesores de determinados Accionistas de la Sociedad a favor de otras entidades gestionadas o asesoradas por esos mismos gestores o asesores.
- f) Las transmisiones de acciones de la Sociedad realizadas por Crèdit Andorrà, S.A. a cualquier entidad, siempre que el Compromiso de Inversión de Crèdit Andorrà, S.A. tras la transmisión no quede por debajo del cinco por ciento (5%) de la totalidad de los Compromisos de Inversión.

No obstante lo anterior, si la Sociedad Gestora o uno o varios Accionistas recibieran una propuesta de uno o varios terceros de adquirir la totalidad de las acciones de la Sociedad y, al menos, los Accionistas titulares de acciones representativas de más del cincuenta por ciento (50%) del capital

social de la Sociedad estuviesen de acuerdo en dicha propuesta (la "Operación Autorizada"), dichos Accionistas deberán informar al resto de Accionistas por escrito acerca de la Operación Autorizada en un plazo de diez (10) días hábiles desde la fecha en que hubieran recibido la oferta del tercero o los terceros interesados en la Operación Autorizada. Los accionistas estarán obligados a transmitir sus acciones en el marco de la Operación Autorizada, excepto si en el plazo de diez (10) días hábiles desde la finalización del plazo referido en el apartado anterior, uno o varios Accionistas, directa o indirectamente, manifiesta su intención de adquirir la totalidad de las acciones de la Sociedad en las mismas condiciones (o más favorables para los transmitentes) que la Operación Autorizada. En tal caso, la transmisión de las acciones deberá realizarse en el plazo de sesenta (60) días desde la fecha en que los Accionistas hubieran notificado su intención de adquirir la totalidad de las acciones de la Sociedad. No obstante lo anterior, la obligación de los Accionistas de transmitir sus acciones en los términos de este apartado quedará condicionada a que cada uno de los Accionistas vaya a obtener una tasa interna de rentabilidad bruta (TIR) del veinte por ciento (20%) anual, después de impuestos, con la operación de transmisión.

### 5.3. Régimen de transmisión de la Línea de Crédito

Ninguno de los derechos y obligaciones que derivan de la Línea de Crédito suscrita por los inversores de la Sociedad podrá ser cedido, en todo o en parte, a otros inversores de la Sociedad o a terceros excepto si hay una transmisión de acciones de la Sociedad, en cuyo caso el Accionista que transmita sus acciones de la Sociedad será requerido también a transmitir sus derechos y obligaciones bajo la Línea de Crédito al adquirente de las acciones de la Sociedad en proporción al número de acciones que se transmitan.

## 6. Procedimiento y criterios de valoración de la Sociedad

### 6.1. 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 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo (y por las disposiciones que la modifiquen o sustituyan en cada momento) (la "Circular 11/2008").

El valor de las acciones se determina por la Sociedad Gestora trimestralmente, al finalizar cada trimestre natural, y, en todo caso, cuando se produzca una suscripción o reembolso de acciones.

El valor de las acciones de la Sociedad será el resultado de dividir el patrimonio de la Sociedad por el número de acciones en circulación.

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

Los resultados de la Sociedad se determinarán con arreglo a los principios contables y criterios de valoración establecidos en la Circular 11/2008.

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

El valor, con relación a una inversión, será el que razonablemente determine la Sociedad Gestora, de conformidad con las Directrices (Guidelines) de la Asociación Europea de Inversores en Vehículos

Inmobiliarios no Cotizados (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, INREV) y por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (International Financial Reporting Standard, IFRS).

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

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

#### **7.1. Descripción de la estrategia y de la política de inversión de la Sociedad**

La Sociedad Gestora llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos, de acuerdo con la política de inversión de la Sociedad descrita a continuación.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad estarán sujetas a lo establecido en el Reglamento y a las limitaciones señaladas la Ley 22/2014 y demás disposiciones aplicables.

#### **7.2. Política de inversión de la Sociedad**

##### **a. Inversiones**

La Sociedad invertirá en proyectos de carácter inmobiliario, que consistirán en la adquisición, remodelación y, en su caso, reconversión de todo tipo de activos inmobiliarios, tanto individuales, como grupos de activos.

Dichos proyectos inmobiliarios podrán consistir en el desarrollo de terrenos y suelos para su posterior venta o arrendamiento, como activo final, a terceros, siempre que el importe invertido por la Sociedad en dichos proyectos no exceda, en conjunto, un veinte por ciento (20%) de todos los Compromisos de Inversión. Los importes invertidos por la Sociedad en el acondicionamiento de edificios existentes en el desarrollo de terrenos no se tendrán en cuenta para el cálculo de dicho porcentaje.

Asimismo, los proyectos inmobiliarios podrán consistir en la financiación de otros proyectos inmobiliarios; la adquisición, venta y/o comercialización de carteras de activos residenciales, industriales, hoteleros y comerciales y cualquier otro tipo de inmuebles pertenecientes a terceros (incluyendo entidades financieras, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, FROB y cualesquiera otras entidades públicas, privadas o semi-públicas). Los proyectos también pueden consistir en la adquisición (a descuento) de cualquier tipo de préstamo, crédito o deuda con subyacente inmobiliario, titulaciones respaldadas por préstamos hipotecarios no residenciales (CMBS, por sus siglas en inglés) y valores similares.

Los proyectos inmobiliarios tendrán, cada uno, un tamaño medio de entre CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000 €) y TREINTA MILLONES DE EUROS (30.000.000 €). El objetivo de la Sociedad Gestora es que la Sociedad invierta en entre ocho (8) y diez (10) proyectos inmobiliarios.

La Sociedad será titular de los correspondientes activos a través de una o varias sociedades especialmente creadas al efecto ("SPV"), bien por la propia Sociedad o conjuntamente con co-inversores.

Las inversiones serán realizadas en euros, o en cualquier otra divisa que la sustituya en España.

Todo lo anterior, con arreglo a lo previsto y las limitaciones que resultan de la Ley 22/2014.

b. Rentabilidad

El objetivo de la Sociedad es la maximización de la tasa interna de retorno (TIR) de sus Accionistas a través de la minimización de riesgos. A tal efecto, la Sociedad Gestora realizará las correspondientes desinversiones teniendo en cuenta la TIR, el múltiplo obtenido sobre el capital invertido y los riesgos derivados de la tenencia de las inversiones durante periodos de tiempo prolongados.

El objetivo de TIR es del 18% en términos brutos, es decir, antes de comisiones, costes y gastos, y después de los impuestos aplicables a la Sociedad. La fiscalidad aplicable a cada inversor, por las distribuciones de dividendos realizadas por la Sociedad, no será tenida en cuenta a los efectos de calcular la TIR.

c. Ámbito geográfico

El ámbito geográfico de la inversión será España, estando al menos dos tercios (2/3) de las inversiones dentro del área metropolitana de Madrid y Barcelona.

d. Restricciones a la inversión

La Sociedad deberá respetar las restricciones previstas en la Ley 22/2014.

No obstante, ninguna inversión de la Sociedad representará más del veinte por ciento (20%) de la totalidad de los Compromisos de la Sociedad.

Asimismo, el importe invertido en la adquisición de cualquier tipo de cartera de activos hoteleros no podrá exceder, en conjunto, del treinta y cinco (35%) de la totalidad de los Compromisos de la Sociedad.

La Sociedad no invertirá en (i) instituciones de inversión colectiva excepto en caso de co-inversión (en los términos indicados más adelante), (ii) instituciones de inversión colectiva en las que el Promotor, la Sociedad Gestora y/o sus filiales, incluyendo sus administradores, directivos o empleados, hayan invertido previamente, o en fondos en los que cualquiera de dichas personas tenga un interés económico, sin la autorización previa por escrito del Comité Asesor.

e. Desinversión

Todas las co-inversiones deberán incluir mecanismos de salida y/o desinversión en beneficio de la Sociedad. La Sociedad Gestora tendrá plena discreción para negociar dichos acuerdos de desinversión.

f. Apalancamiento y financiación

Las SPV podrán recibir financiación externa para realizar los proyectos inmobiliarios hasta un ratio de "Loan-To-Value" ("LTV") máximo que deberá ser determinado por la Sociedad Gestora en cada caso de acuerdo con las siguientes reglas:

- (i) El ratio LTV no podrá ser superior, para cada activo en un proyecto inmobiliario, al setenta y cinco por ciento (75%).

- (ii) El ratio LTV de toda la cartera de activos de la Sociedad no podrá exceder, en total, del setenta por ciento (70%).

A los efectos del cálculo del ratio LTV:

- (i) Los préstamos derivados de Líneas de Crédito y los préstamos entre la Sociedad y cada SPV no serán considerados a los efectos de calcular el ratio LTV.
- (ii) Los valores relevantes serán calculados a la fecha de ejecución de la correspondiente inversión. Si tras la ejecución de una inversión, el valor del activo correspondiente se redujese, dicha reducción en el valor no será considerada un incumplimiento del ratio LTV.

Cualquier financiación que exceda los ratios LTV anteriores requerirá el previo consentimiento por escrito del Comité Asesor.

g. Posibilidades de co-inversión

Las inversiones podrán ser realizadas por la Sociedad individualmente, o bien conjuntamente con co-inversores.

En caso de que un proyecto inmobiliario implique la ejecución de nuevas construcciones y/o trabajos de renovación/condicionamiento significativos, éstos podrán ser realizados conjuntamente con co-inversores.

## **8. Mecanismos para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad**

Para la modificación de la política de inversión de la Sociedad será necesaria la modificación del Acuerdo de Inversión y, en consecuencia, del presente Folleto.

A tal efecto se requerirá el previo consentimiento de todos los Accionistas de la Sociedad.

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

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

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

#### **9.1. Comisión de Gestión**

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación y con cargo al patrimonio de la Sociedad, una "Comisión de Gestión", que se determinará de la siguiente manera:

- a. Desde el Primer Cierre y durante los tres (3) años siguientes al mismo, la Comisión de Gestión anual será un importe equivalente al uno y medio por ciento (1,5%) de los Compromisos Totales.

- b. A partir del tercer (3º) año desde el Primer Cierre, la Comisión de Gestión anual será un importe equivalente al uno y medio por ciento (1,5%) de los Compromisos de Inversión efectivamente desembolsados que hayan sido utilizados para financiar el coste de adquisición de inversiones que aún no hubiesen sido objeto de desinversión (es decir, no hayan sido vendidas o transmitidas por cualquier medio) menos (i) cualquier activo que haya sido depreciado (written off) de acuerdo con la valoración anual correspondiente (entendiéndose en este sentido aquellos activos que hayan sido cancelados o retirados del balance de la Sociedad) y (ii) cualquier activo que haya sido depreciado (written off) totalmente antes del devengo de la Comisión de Gestión (entendiéndose en este sentido a aquellos activos respecto de los cuales haya una disminución en su valor y dicha disminución se espera que sea permanente a juicio razonable de la Sociedad Gestora).

## 9.2. Comisión de Éxito

La Sociedad Gestora tendrá derecho a una “Comisión de Éxito” que se determinará de la siguiente manera:

Las ganancias que deban ser distribuidas en concepto de distribuciones se computarán a nivel de la propia Sociedad (fund basis), en lugar de operación por operación (deal-by-deal) y se distribuirán conforme al siguiente orden de prelación:

- a. en primer lugar, el cien por cien (100%) de las distribuciones serán entregadas a todos los Accionistas, a prorrata de su participación en el capital social de la Sociedad y las obligaciones vencidas según su Línea de Crédito, hasta que los Accionistas hubieran recibido distribuciones por un importe equivalente al cien por cien (100%) de los Compromisos de Inversión desembolsados a la Sociedad en la fecha en que tenga lugar la entrega de las distribuciones, entendiéndose por “Capital” dicho importe;
- b. en segundo lugar, una vez se cumpla el supuesto de la letra (a) anterior y, habiendo recibido los Accionistas su Capital, todos los Accionistas recibirán distribuciones que representen una tasa interna de rentabilidad del ocho por ciento (8%) (el “Retorno Preferente”), teniendo en cuenta las fechas en que el Capital haya sido debidamente desembolsado por los Accionistas y las fechas en que se realicen las distribuciones por la Sociedad;
- c. en tercer lugar, una vez se cumpla el supuesto de la letra (b) anterior, es decir, si las distribuciones exceden el Capital y el Retorno Preferente y una vez éstos hayan sido satisfechos a los Accionistas, el exceso de distribuciones será distribuido de la siguiente forma:
  - (i) un cincuenta por ciento (50%) será distribuido entre los Accionistas a prorrata de su participación en el Capital que hubieran desembolsado en la Sociedad.
  - (ii) Otro cincuenta por ciento (50%) será entregado a la Sociedad Gestora como Comisión de Éxito hasta que el importe asignado alcance el veinte por ciento (20%) del total de distribuciones según los apartados (b) y (c) (“Catch-up”).

d.en cuarto lugar, si las distribuciones exceden el importe del Capital, el Retorno Preferente y el Catch-up, cualquier exceso sobre tales importes serán asignadas de la siguiente forma una vez hayan sido satisfechos el Capital, el Retorno Preferente y el Catch-up:

- (i) La Sociedad Gestora recibirá un veinte por ciento (20%) del exceso en concepto de Comisión de Éxito; y
- (ii) Los Accionistas deberán recibir el ochenta por ciento (80%) de dicho exceso, a prorrata del Capital desembolsado a la Sociedad.

### 9.3. Otras remuneraciones

La Sociedad Gestora también tendrá derecho a una “Comisión Complementaria”, que se corresponderá a una Comisión de Gestión (en los términos previstos arriba) devengada respecto de Compromisos de Inversión Adicionales (ya sean suscritos por nuevos inversores o Accionistas ya existentes) suscritos antes del Cierre Final.

La Comisión Complementaria será pagadera dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se obtenga el Compromiso de Inversión Adicional.

## 10. Distribución de gastos

### 10.1. Gastos de establecimiento

La Sociedad asumirá los gastos de su propia constitución, registro e inicio de operaciones, incluyendo impuestos, honorarios profesionales de notarios y asesores legales, así como los costes en que haya incurrido razonablemente el Promotor durante el proceso de constitución de la Sociedad, hasta un máximo de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000 €).

Cualesquiera costes que excedan dicho límite de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000 €) serán asumidos directamente por la Sociedad Gestora.

El desembolso inicial de los Compromisos de Inversión será aplicado al pago de los gastos de establecimiento incurridos por la Sociedad en su constitución y organización.

### 10.2 Gastos operativos

La Sociedad será responsable de todos los gastos (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización y administración de la Sociedad, incluyendo (i) gastos de preparación y distribución de informes y notificaciones, (ii) gastos por asesoría legal a la Sociedad, (iii) auditoría, (iv) valoraciones, (v) gastos vinculados a los procesos de aceptación de inversores, así como de cumplimiento de la normativas FATCA, CRS y análogas, (vi) contabilidad, (vii) gastos registrales, (viii) gastos de organización de los órganos y comités internos de la Sociedad, (ix) honorarios de consultores externos, (x) gastos de actividad informativa y divulgación en general, (xi) comisiones bancarias, (xii) costes de seguros, (xiii) comisiones o intereses por préstamos, (xiv) gastos extraordinarios (tales como aquellos derivados de litigios), (xv) obligaciones tributarias, (xvi) costes de abogados, auditores, consultores o asesores externos con relación a la identificación, valoración, negociación, adquisición, mantenimiento, seguimiento, protección y liquidación de las inversiones, entre otros.

### 10.3 Otros gastos

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

### **11. Divulgación de información relativa a la sostenibilidad**

La Sociedad es un producto financiero del artículo 6 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 (“SFDR”). A los efectos del artículo 6 del SFDR, se deja constancia de que, a la fecha del presente Folleto, la Sociedad Gestora integra los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión de la Sociedad, ya que dispone actualmente de una política de integración de estos riesgos en el proceso de toma de decisiones de inversión. Los riesgos de sostenibilidad, de producirse, podrían influir directa o indirectamente en el valor de los activos objeto de inversión y consecuentemente, en el valor liquidativo de la Sociedad.

Asimismo, en relación con las principales incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, la Sociedad Gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad, ya que no dispone actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas.

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

D. Javier Faus Santasusana  
**MERIDIA CAPITAL**  
**PARTNERS S.G.E.I.C., S.A.**

D. Andrea Cardamone  
**BNP PARIBAS, S.A.,**  
**SUCURSAL EN ESPAÑA**

**ANEXO I**  
**ESTATUTOS SOCIALES DE MERIDIA IBERIAN REAL ESTATE, S.I.C.C., S.A. en liquidación**

## ESTATUTOS DE MERIDIA IBERIAN REAL ESTATE, S.I.C.C., S.A., en liquidación

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

#### ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN

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

#### ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

Esta Sociedad tiene por objeto la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de cualquier índole, coticen o no en el primer mercado de Bolsas de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (CNAE 6430-Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares).

La Sociedad es una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre (“LECR”), debiendo invertir su activo con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos y las limitaciones y disposiciones previstas para las Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado en la reseñada normativa.

Asimismo, podrá realizar aquellas actividades que de conformidad con lo previsto en la LECR vigente en cada momento puedan realizar este tipo de entidades.

La Sociedad podrá desarrollar su objeto directamente o mediante otras sociedades interpuestas.

#### ARTÍCULO 3. DOMICILIO SOCIAL

El domicilio social de la Sociedad queda fijado en Barcelona, Avenida Diagonal, 640.

El domicilio social podrá ser trasladado dentro del mismo término municipal por decisión del Órgano de Administración de la Sociedad.

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

#### ARTÍCULO 4. DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido e iniciará sus actividades el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

#### ARTÍCULO 4 BIS. DELEGACIÓN DE LA GESTIÓN

De conformidad con el artículo 29 de la LECR, la Junta General (o, por su delegación, el Órgano de Administración) podrá acordar que la gestión de los activos de la Sociedad, sus inversiones y, en general, la dirección, administración y representación de la Sociedad, la realice una sociedad gestora

de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.

Actuará inicialmente como sociedad gestora a estos efectos Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A., sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado de nacionalidad española, inscrita en el correspondiente registro administrativo de la CNMV con el número 112 (“**Sociedad Gestora**”).

La delegación de facultades a favor de la Sociedad Gestora se entenderá sin perjuicio de aquellas competencias de la Junta General y el Órgano de Administración de la Sociedad que resulten legalmente indelegables por así establecerlo la LSC.

#### ARTÍCULO 4 TER. DEPOSITARIO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la LECR, actuará como depositario de la Sociedad “BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, SUCURSAL EN ESPAÑA”, domiciliada en Madrid, calle Emilio Vargas 4, 28043; titular del NIF número W-0012958-E e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y en el Registro de Entidades Depositarias de Instituciones de Inversión Colectiva de la CNMV con el número 206 (el “**Depositario**”), que tendrá encomendado el depósito o custodia de los valores, efectivo y, en general, de los activos objeto de las inversiones de la Sociedad, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora.

## TÍTULO II DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES

#### ARTÍCULO 5º. CAPITAL SOCIAL

El capital social se fija en la suma de TRES MILLONES CUARENTA Y DOS MIL euros representado por 84.500.000 acciones, acumulables indivisibles, de 0’036.-€ de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 84.500.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los presentes estatutos. Las acciones, que estarán representadas por títulos nominativos, están totalmente suscritas y desembolsadas.

#### ARTÍCULO 6. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

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

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

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

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

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

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

## ARTÍCULO 7. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

### *7.1 Prohibición temporal de transmisión*

Durante el plazo de dos (2) años a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad (el "**Periodo de Inversión**") los accionistas no podrán (directa ni indirectamente) transmitir en modo alguno la totalidad o parte de las acciones de la Sociedad de su titularidad, excepto si se trata de una transmisión autorizada de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7.2 siguiente.

### *7.2 Transmisiones autorizadas*

Como excepción a la prohibición temporal de transmisión de las acciones previstas en el Artículo 7.1 anterior y, sin perjuicio de la necesidad de notificación previa de las mismas al Órgano de Administración, no estarán sujetas a restricción alguna las transmisiones de acciones de la Sociedad que se detallan a continuación:

- (i) Transmisiones que se realicen por un accionista de la Sociedad a otras sociedades de su mismo grupo, siempre y cuando con carácter previo se acredite documentalmente al Órgano de Administración la pertenencia al mismo grupo de sociedades del transmitente y del adquirente.

La transmisión de acciones podrá rechazarse por el Órgano de Administración si el transmitente y el adquirente no acreditan de forma suficiente su pertenencia al mismo grupo de sociedades.

- (ii) Transmisiones que se realicen por un accionista de la Sociedad en relación con todo (que no parte) de su paquete accionario, siempre que el accionista en cuestión sea titular de acciones que representen más del quince (15) por ciento del capital social, a favor de Inversores Institucionales, siempre y cuando con carácter previo se acredite documentalmente al Órgano de Administración la condición de institucional del potencial adquirente.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier accionista estará facultado para transmitir, en todo o en parte, las acciones de su titularidad a un Inversor Institucional siempre y cuando dicha transmisión total o parcial de acciones sea una exigencia que derive de un órgano supervisor al que el accionista en cuestión esté sometido y, además, dicha exigencia sea debidamente justificada y notificada a la Sociedad antes de la formalización de la transmisión de las acciones propuesta.

A los efectos de este Artículo 7.2, "**Inversor Institucional**" significa cualquier entidad bancaria o compañía aseguradora o de gestión que tenga un volumen de activos bajo gestión, como mínimo, de cinco billones de euros.

Como condición previa a las transmisiones descritas en este Artículo 7.2, deberá acreditarse la obligación del adquirente de ratificar el acuerdo de accionistas y/o el acuerdo de inversión que, en cada momento, esté en vigor entre los accionistas de la Sociedad.

### *7.3 Transmisión de acciones y derechos de adquisición preferente*

Cualquier transmisión de las acciones de la Sociedad, salvo que estos estatutos sociales contemplen otra cosa, se registrará por las siguientes reglas:

- (i) Todas las transmisiones de acciones (incluyendo aquellas transmisiones autorizadas según el Artículo 7.2 anterior) tendrán que notificarse con carácter previo, por escrito y con acuse de recibo al Órgano de Administración, indicando el número de acciones que está previsto transmitir, su clase, el precio y los datos de identificación del potencial adquirente, así como la posibilidad de que las acciones a transmitir puedan transmitirse parcialmente o si, por el contrario, tienen que transmitirse en bloque.
- (ii) En el plazo máximo de (5) días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación a la que se refiere el apartado (i) anterior, el Órgano de Administración remitirá por escrito y con acuse de recibo copia de la misma a todos los accionistas de la Sociedad, a las direcciones que consten en el Libro Registro de Acciones Nominativas.
- (iii) En el plazo máximo de treinta (30) días naturales a partir de entonces, los accionistas podrán adquirir las acciones ofrecidas.

En caso de que como consecuencia del ejercicio de los derechos de preferencia, los accionistas pretendan adquirir más acciones que las que hayan sido ofrecidas en venta, el derecho de adquisición preferente se ejercerá en proporción a su respectiva participación en el capital social y cualquier fracción sobre el número de acciones ofrecidas se adjudicará a los accionistas que posean la mayor participación en el capital social.

- (iv) En cualquier otro caso, esto es, si el número de acciones solicitadas fuese inferior al número de acciones ofrecidas en venta y el accionista transmitente haya manifestado su voluntad de transmitir todas (pero no parte) de las acciones ofrecidas en venta, las acciones restantes se ofrecerán de nuevo (en los términos descritos en el apartado (iii) anterior) a los accionistas que hayan ejercitado su derecho de adquisición preferente para que éstos puedan adquirirlas en proporción al número de acciones que hayan ofertado adquirir inicialmente. Dicha circunstancia se notificará a los interesados en el plazo máximo de siete (7) días naturales para que dentro de los siete (7) días naturales siguientes puedan comunicar su intención de adquirir o no un mayor número de acciones de acuerdo con la asignación hecha según lo indicado anteriormente, o conforme a cualquier asignación que libremente acuerden los accionistas afectados.
- (v) Transcurrido el plazo máximo de que disponen los accionistas para el ejercicio de sus derechos de adquisición preferente sin que se haya procedido al ejercicio de dichos derechos o, en caso de que el número de acciones solicitadas fuese inferior el número de acciones ofrecidas en venta y el accionista transmitente sólo hubiese ofrecido la posibilidad de transmitir todas las acciones en bloque, el accionista transmitente tendrá libertad para transmitir sus acciones a la persona y en los términos comunicados a la Sociedad, siempre que la transmisión se produzca

dentro de los dos (2) meses siguientes al último plazo conferido para el ejercicio de los derechos de preferencia. Si la transmisión no se realiza en dicho plazo, no podrá efectuarse a menos que se repita el procedimiento establecido en el presente Artículo.

- (vi) En caso de que los accionistas que hayan manifestado su deseo de adquirir las acciones ofrecidas en venta no estén de acuerdo con el precio notificado por el accionista transmitente, o si la transmisión se produce a título gratuito, o caso de que el pago no haga en efectivo, el precio final será determinado por un auditor (distinto del auditor de la Sociedad) designado por el Registro Mercantil de acuerdo con el procedimiento previsto en la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento del Registro Mercantil.
- (vii) En el supuesto de que la transmisión se realice finalmente por un precio más bajo que el comunicado inicialmente a la Sociedad por el accionista transmitente o, en su caso, que el determinado por el auditor antes mencionado, cualquier accionista podrá ejercitar un derecho de retracto sobre las acciones transmitidas a un precio equivalente a aquel al que se hubiese realizado la transmisión y todo ello, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe.
- (viii) Tanto las transmisiones *mortis causa* como las transmisiones forzosas de acciones de la Sociedad estarán también sometidas al derecho de adquisición preferente conferido al resto de accionistas en virtud de este Artículo y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital. La falta de ejercicio de dicho derecho de adquisición preferente supondrá la transmisión de las acciones siendo necesario para que el adquirente pueda ejercitar los derechos inherentes a las acciones la acreditación de su condición de heredero, legatario o adquirente.
- (ix) La Sociedad no reconocerá ninguna transmisión de acciones *inter vivos* o *mortis causa* que no cumpla con las normas establecidas en el presente Artículo, con independencia de que la transmisión sea voluntaria, litigiosa o forzosa.
- (x) Toda transmisión de acciones y, en su caso, de derechos de asunción preferente, estará sujeta a la asunción por parte del/los potencial/es adquirente/s, de forma expresa, plena y sin reservas, de todos los derechos y obligaciones que resulten de cualquier acuerdo de accionistas y/o de inversión vigente en el momento en que se produzca la transmisión entre los accionistas de la Sociedad.

#### 7.4 Derecho de arrastre (*drag-along*)

- (i) En el supuesto de que transcurrido el Periodo de Inversión, los accionistas titulares de acciones que representen el cincuenta (50) por ciento del capital social de la Sociedad acepten una propuesta de compra para la adquisición por parte de un tercero del cien (100) por cien de las acciones de la Sociedad (la "**Venta Aprobada**"), los accionistas que hayan aceptado la Venta Aprobada lo comunicarán por escrito al resto de accionistas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la oferta en cuestión.

En tal caso, todos los accionistas tendrán la obligación de transmitir las acciones de su titularidad en los términos y condiciones que resulten de la Venta Aprobada, a menos que en el plazo de diez (10) días naturales a contar desde la fecha en que haya finalizado el plazo al que hace referencia el párrafo anterior, uno o más accionistas, directa o indirectamente, manifieste/n su voluntad de adquirir todas las acciones de la Sociedad en los mismos términos y condiciones, al menos, que resulten de la Venta Aprobada. En tal caso, la transmisión de las acciones se llevará a cabo en el plazo de sesenta (60) días a contar desde la fecha en la que

el/los accionista/s o la persona designada por éste/os notifiquen su voluntad de adquirir las acciones.

Si hay más de un accionista dispuesto a adquirir todas las acciones de la Sociedad, éstas serán adquiridas a prorrata entre ellos, salvo acuerdo en contrario entre los accionistas afectados.

- (ii) La obligación asumida por los accionistas en virtud de este Artículo 7.4 de transmitir las acciones de la Sociedad de su titularidad, siempre y cuando no se hayan ejercitado los derechos descritos en el apartado (i) anterior, está sujeta a una condición previa consistente en que cada uno de los accionistas obtenga, como consecuencia de la Venta Aprobada, una tasa interna bruta de retorno del veinte (20) por ciento.

A los efectos previstos en este Artículo 7.4:

Si la Venta Aprobada se configura como una compraventa, aportación y/o canje o aumento del capital social de la Sociedad (ya sea como consecuencia de la realización de una operación de fusión, capitalización, o cualquier otra operación de restructuración), los accionistas tendrán la obligación de votar a favor de la Venta Aprobada y, además, renunciarán a cualquier derecho de valoración o impugnación que pudiera corresponderles en relación con la Venta Aprobada.

Los accionistas se obligan a llevar a cabo la transmisión de sus acciones en los términos y condiciones que resulten de la Venta Aprobada renunciando, desde ahora, a cualquier derecho de preferencia que, en su caso, pudiera corresponderles en el caso de que como consecuencia de dicha Venta Aprobada se creasen nuevas acciones.

Los accionistas y la Sociedad deberán adoptar todas las medidas necesarias y oportunas en relación con la ejecución de la Venta Aprobada, incluyendo la ejecución de aquellos acuerdos, resoluciones y/o cualesquiera otras actuaciones que resulten razonablemente necesarias para formalizar la Venta Aprobada.

La Sociedad y/o los accionistas deberán proporcionar en relación con la operación de Venta Aprobada declaraciones y garantías, indemnizaciones y/o constituir depósitos, así como asumir determinados compromisos y obligaciones, en los términos habituales en este tipo de operaciones.

#### *7.5 Incumplimiento de las disposiciones estatutarias*

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente Artículo 7 la Sociedad no reputará como válida la transmisión efectuada en tanto no se cumplan los requisitos establecidos, y por tanto el eventual adquirente de las acciones no será considerado accionista de la misma.

#### *7.6 Transmisibilidad del derecho de suscripción preferente sobre las acciones*

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

### **ARTÍCULO 8. COPROPIEDAD, PRENDA Y USUFRUCTO**

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

### TÍTULO III ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

#### ARTÍCULO 9. ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA SOCIEDAD

Los órganos de gobierno de la Sociedad son:

- (i) la junta general de accionistas; y
- (ii) el Órgano de Administración.

#### CAPÍTULO I. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

#### ARTÍCULO 10. JUNTA GENERAL

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

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

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 12. OBLIGACIÓN DE CONVOCAR. CONVOCATORIA JUDICIAL

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

En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos (2) meses siguientes a

la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de Administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

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

#### ARTÍCULO 13. FORMA DE LA CONVOCATORIA

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

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 14. JUNTA UNIVERSAL

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

## ARTÍCULO 15. ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

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

El Órgano de Administración deberá asistir a las juntas generales.

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

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

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

## ARTÍCULO 16. MESA DE LA JUNTA

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

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

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

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

## ARTÍCULO 17. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Los acuerdos se adoptarán por las mayorías legalmente establecidas en cada caso, salvo los siguientes casos:

- (i) La terminación anticipada del contrato de prestación de servicios celebrado entre la Sociedad y Meridia Capital Partners, S.L. ("**MCP**") en fecha 29 de mayo de 2014, en su versión modificada en cada momento (el "**Contrato de Servicios**"), cuando se produzca un incumplimiento material del Contrato de Servicios por MCP y la aprobación de un nuevo contrato de prestación de servicios, requerirá el voto favorable, como mínimo, del setenta y cinco (75) por ciento de los votos correspondientes a las acciones en las que se divide el capital social ("**Materias de Mayoría**"), y deberán entenderse referidas tanto a las actividades que afectan a la Sociedad como a sus filiales, si fuese el caso.
- (ii) Las materias que se relacionan a continuación (que deberán entenderse referidas tanto a las actividades que afectan a la Sociedad como a sus filiales, si fuese el caso) para cuya adopción se requerirá el voto favorable, como mínimo, del ochenta y uno (81) por ciento de los votos

correspondientes a las acciones en las que se divide el capital social ("**Materias de Mayoría Reforzada**"):

- (a) Aprobación del aumento del capital social de la Sociedad cuando, como consecuencia del mismo, el capital social quede fijado por encima de los ciento cincuenta millones de euros (150.000.000 euros).
- (b) Modificación de los derechos y/o privilegios de las acciones y/o cualquier otro derecho y/o privilegio concedido a favor de los accionistas que, además, deberá contar con el consentimiento expreso de los accionistas afectados por dicha modificación en los términos previstos en la legislación aplicable.
- (c) Modificación de la forma de organizar la administración social, de manera que la Sociedad deje de estar administrada por un Consejo de Administración o se modifique la composición del referido órgano de administración.
- (d) Nombramiento y revocación del auditor de cuentas de la Sociedad.
- (e) Terminación anticipada del Contrato de Servicios sin que medie incumplimiento por parte de MCP, así como la ampliación o prórroga del plazo de duración del referido Contrato de Servicios.

#### ARTÍCULO 18. ACTAS Y CERTIFICACIONES

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

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

### CAPÍTULO II. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

#### ARTÍCULO 19. FORMA DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y COMPOSICIÓN DEL MISMO. RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

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

El ámbito de representación del Consejo de Administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social, según lo previsto en el artículo 234 de la LSC.

El poder de representación estará atribuido al Consejo de Administración, que actuará colegiadamente, en la forma que resulta del artículo 124.2 del Reglamento del Registro Mercantil que regula, igualmente, la forma de ejercicio de dicha representación.

Para desarrollar el cargo de Consejero no se requerirá la condición de accionista.

El nombramiento de los Consejeros corresponderá a la junta general de accionistas.

El Consejo de Administración estará compuesto por un número mínimo de tres (3) miembros y un máximo de cinco (5). Corresponderá a la Junta General la determinación del número concreto de Consejeros.

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que desempeñe el cargo de Secretario y podrá nombrar a un Vicesecretario, que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. Lo mismo se aplicará, en su caso, al Vicesecretario.

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático. La convocatoria se dirigirá personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración al menos con cuatro (4) días de antelación. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, 2 Consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por 3 miembros; y 3 en uno de 5).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia 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 de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero sólo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

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

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, 2 Consejeros que votan a favor del acuerdo si concurren 3 consejeros; y 3 si concurren 5).

La votación de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas.

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración 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 de Administración en la Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o 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; además, será necesario que se celebre el contrato (o contratos) previsto en el art. 249 de la Ley. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades que ésta hubiera delegado en el Consejo, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas y, en general, las demás facultades que sean indelegables conforme a lo previsto en el art. 249 bis de la Ley.

#### ARTÍCULO 20. DURACIÓN DEL CARGO Y REMUNERACIÓN

El Consejero ejercerá su cargo durante el plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegido, una o más veces, por períodos de igual duración.

El cargo de Consejero será gratuito. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero será reembolsado por los gastos ordinarios en los que incurra como consecuencia del ejercicio de su cargo.

### TÍTULO IV. POLÍTICA DE INVERSIONES

#### ARTÍCULO 21. POLÍTICA DE INVERSIONES

La política de inversión de la Sociedad está centrada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios que pueden consistir en (i) la adquisición, acondicionamiento o, en su caso, reconversión de todo tipo de activos inmobiliarios; (ii) la financiación de cualesquiera proyectos inmobiliarios; (iii) la adquisición, venta y/o comercialización de cualquier tipo de activo inmobiliario residencial, hotelero, comercial, industrial, teniendo como contrapartes tanto a entidades públicas como privadas; y (iv) la adquisición con descuento de cualquier tipo de préstamo, crédito o deuda con subyacente inmobiliario y valores respaldados por hipotecas comerciales.

Al menos dos terceras partes de los activos en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.

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

### TÍTULO V. GESTIÓN DE ACTIVOS

#### ARTÍCULO 22. GESTIÓN DE ACTIVOS

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

## TÍTULO VI. EJERCICIO SOCIAL Y CUENTAS ANUALES

### ARTÍCULO 23. EJERCICIO SOCIAL

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

Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día del otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad y terminará el 31 de diciembre del mismo año.

### ARTÍCULO 24. FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

### ARTÍCULO 25. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

### ARTÍCULO 26. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

## TÍTULO VII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

### ARTÍCULO 27. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas.

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

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

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

## ARTÍCULO 28. CUOTA DE LIQUIDACIÓN

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social de la Sociedad, la cuota resultante de la liquidación se repartirá entre los accionistas según lo previsto en la LSC.

**ANEXO II**  
**FACTORES DE RIESGO**

## ANEXO II

### FACTORES DE RIESGO

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

1. El valor de las inversiones de la Sociedad puede ir en ascenso o en disminución.
2. Las inversiones efectuadas por la Sociedad en entidades no cotizadas son intrínsecamente más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas, dado que las entidades no cotizadas son generalmente de menor tamaño, más vulnerables a los cambios en el mercado y a cambios tecnológicos, y excesivamente dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor. Lo mismo resulta aplicable en el caso de la inversión directa en inmuebles y otros activos inmobiliarios.
3. Las inversiones efectuadas por la Sociedad en inmuebles y entidades no cotizadas pueden resultar de difícil venta.
4. Las comisiones y gastos de la Sociedad afectan a la valoración de la misma. En particular, hay que destacar que durante los primeros años de vida de la Sociedad el impacto de dichas comisiones y gastos tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las acciones de la Sociedad por debajo de su valor inicial.
5. Los inversores en la Sociedad deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en la Sociedad.
6. El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las inversiones de la Sociedad y no se puede garantizar que los objetivos de retorno de la Sociedad vayan a ser alcanzados.
7. El éxito de la Sociedad dependerá de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar inversiones adecuadas. No obstante, no existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar adecuadas y exitosas.
8. Los Accionistas no recibirán ninguna información de carácter financiero de las compañías en las que la Sociedad invertirá con anterioridad a que se efectúe cualquier inversión, salvo en los términos previstos en el Folleto.
9. Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo o de interpretación que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad o sus Accionistas.
10. Puede transcurrir un periodo de tiempo significativo hasta que la Sociedad haya invertido todos los Compromisos de Inversión.

11. La Sociedad puede tener que competir con otros vehículos de inversión para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de inversión pueden ser llevadas a cabo por la Sociedad.
12. Aunque se pretende estructurar las inversiones de la Sociedad de modo que se cumplan los objetivos de inversión del mismo, no puede garantizarse que la estructura de cualquiera de las inversiones sea eficiente desde un punto de vista fiscal para un Accionista particular, o que cualquier resultado fiscal concreto vaya a ser obtenido.

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