

## FOLLETO INFORMATIVO DE SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la ley 22/2014 reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, este folleto informativo recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión que se le propone con carácter privado y estará a disposición de los accionistas en el domicilio de Seagull Real Estate I, SICC, S.A. y en el de Swan Real Estate Management, SGEIC, S.A. como entidad en la que se ha delegado la gestión de los activos de Seagull Real Estate I, SICC, S.A. (el "**Folleto**"). No obstante, la información que contiene el presente folleto informativo puede verse modificada en el futuro y el presente folleto actualizado en los términos previstos legalmente. Dichas modificaciones se acordarán y se pondrán en conocimientos de los accionistas de Seagull Real Estate I, SICC, S.A. en la forma legalmente establecida.

A Coruña, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025

## **CAPÍTULO PRELIMINAR. PROMOTOR DE SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A.**

El Promotor de la constitución de Seagull Real Estate I, SICC, S.A. (“Seagull” o la “Sociedad”) es la entidad Swan Real Estate Management, SGEIC, S.A., cuyos datos constan en el apartado 1.c) del Capítulo I siguiente (la “Sociedad Gestora” y el “Promotor”).

El Promotor promueve la constitución de la Sociedad, desembolsando íntegramente un importe inicial de SESENTA MIL EUROS (60.000,00.-€), en concepto de capital social inicial para la constitución de la Sociedad, y con el objetivo de obtener con posterioridad, compromisos de inversión de terceros inversores hasta alcanzar un importe total de capital social comprometido de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS (25.000.000.€).

## CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD

### 1. Datos generales de la Sociedad

(a) Constitución: La Sociedad fue constituida el 15 de noviembre de 2017 bajo la denominación de Seagull Real Estate I, SICCC, S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona D. Enrique Hernández Gajate, con el número 1862 de su orden de protocolo (la “**Escritura de Constitución**”) Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, en la Hoja C-00056375, Tomo 03634, Folio 200. Se acompaña al presente Folleto como **Anexo 1** copia de los estatutos sociales de la Sociedad (los “**Estatutos Sociales**”).

(b) Duración: La Sociedad se ha constituido con una duración de ocho (8) años a contar desde la fecha de su constitución y dará comienzo a sus actividades en la fecha de inscripción en el correspondiente registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”).

La extensión de la duración de la Sociedad más allá del plazo de ocho (8) años desde su constitución, únicamente podrá llevarse a cabo mediante acuerdo de la junta general de accionistas, por mayoría cualificada del 75% del capital social, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales (los “**Estatutos Sociales**”).

(c) Delegación de la gestión: La Sociedad ha delegado la gestión de sus activos en la Sociedad Gestora, esto es, Swan Real Estate Management, SGEIC, S.A., inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la CNMV, con el número 131 y con domicilio social en 08012 de Barcelona, Calle Córcega, 302, 4-2.

Los términos y condiciones de la referida gestión han sido acordados en virtud del correspondiente contrato de gestión (el “**Contrato de Gestión**”), estando los principales datos de identificación de la Gestora y un resumen de los principales términos y condiciones de dicho Contrato de Gestión descritos en el Capítulo III siguiente.

(d) Auditor: El Auditor de la Sociedad es Ernst & Young (el “Auditor”) con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, inscrita en el

Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº. S0530, entidad de auditoría de reconocido prestigio internacional y con unos recursos y medios que la hacen idónea para el desempeño de dicha función.

- (e) Grupo económico: La Sociedad no pertenecerá a ningún grupo económico.
- (f) Objeto social: La Sociedad es una sociedad anónima de inversión colectiva de tipo cerrado, cuyo objeto social es la inversión en sociedades tenedoras de activos inmobiliarios de calificación residencial, oficinas reconvertibles a uso final residencial y/o suelo urbano finalista con arreglo a la política de inversiones prevista en el Capítulo II siguiente u en los términos previstos en la normativa de aplicación. Asimismo, la Sociedad podrá realizar actividades de asesoramiento dirigidas a las Sociedades, estén o no estén participadas por ésta, de conformidad con lo previsto en la normativa de aplicación.
- (g) Órgano de administración: La administración de la Sociedad está encomendada a un Administrador Único.

La Sociedad se regulará por lo previsto en sus estatutos sociales, por 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 por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (“LEICC”), por el Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”) y por las disposiciones que las desarrollan o que puedan desarrollarlas en un futuro.

## **2. Capital social y acciones**

El capital social inicial de la Sociedad se estableció en SESENTA MIL EUROS (60.000 €), dividido en SESENTA MIL (60.000) acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de una única clase y serie, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive. El Promotor desembolsa en el momento de constitución de la Sociedad, un 100% del valor nominal de las acciones adquiridas.

En el momento de realizar la primera ampliación de capital de la Sociedad mediante la que se incorporarán los inversores, las acciones suscritas por el Promotor pasarán

automáticamente a integrar la clase A, con un (1) euro de valor nominal y que incorporarán además todos los derechos retributivos específicamente reconocidos al Promotor en el presente Folleto.

La incorporación de los inversores en la Sociedad se efectuará mediante sucesivas ampliaciones de capital en las que se crearán y suscribirán nuevas acciones de la clase B, con un (1) euro de valor nominal cada una de ellas.

Las acciones de cada clase otorgan los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

Actualmente el capital social es de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL EUROS (19.910.000,00.-€), dividido en DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTAS DIEZ MIL (19.910.000) acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de UN (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.910.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Está previsto que la Sociedad logre alcanzar como máximo hasta una cifra de capital social total de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS (25.000.000 €), (el “**Total Capital Social**” y el “**Importe Total Comprometido**”) mediante la suscripción y desembolso por los accionistas en el acto de constitución y/o una o varias sucesivas ampliaciones de capital a desembolsar por sus accionistas y nuevos inversores. Sin perjuicio de lo anterior, cabe la posibilidad de que la Sociedad alcance una cifra de capital social inferior o superior al previsto anteriormente como objetivo.

La suscripción de acciones de la Sociedad por el inversor implica la aceptación por éste de los estatutos sociales de la Sociedad y de las demás condiciones legales y contractuales por las que se rige ésta.

Cada uno de los inversores se compromete a invertir un mínimo de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €) en la Sociedad a fin de alcanzar la cifra de capital social prevista.

### **3. Valoración de los activos de la Sociedad**

La valoración del activo de la Sociedad se realizará por la Sociedad Gestora conforme a la legislación vigente y, en particular, se ajustará a lo dispuesto en las

normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la LEICC y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

Tomando en consideración que los activos que compondrán el balance de situación de las sociedades participadas serán activos inmobiliarios y, por tanto, serán la parte más sustancial del valor reflejado en el balance de situación de la Sociedad consolidado, la Sociedad Gestora delegará la función de valoración en entidades externas contratando, con una periodicidad mínima anual, a sociedades de tasación debidamente inscritas en los registros oficiales correspondientes, que emitirán informes de tasación de los inmuebles. Asimismo, anualmente el auditor revisará los estados financieros y determinará tras un test de deterioro del valor de los activos, si las tasaciones que superen el año de antigüedad todavía son válidas para soportar el coste de adquisición que se refleje en el balance de situación auditado. No obstante lo anterior, se podrá considerar no llevar a cabo una tasación anual de los activos inmobiliarios en el supuesto de que existan suficientes indicios de mercado que demuestren que el mercado inmobiliario de influencia para cada activo no ha experimentado una evolución bajista o de caída en el período anual anterior. Todo ello, siempre en consonancia y con la aprobación del auditor de la Sociedad.

Sobre la base de dichos informes de tasación de los activos subyacentes, que no serán automáticamente aceptados por la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora realizará trimestralmente, o con la periodicidad que así se lo requiera el consejo de administración de la misma, que será, como mínimo, anual, un cálculo del valor neto de los activos de la Sociedad en el que los activos inmobiliarios de titularidad de las Sociedades Participadas se valorarán (i) por el valor que se desprenda de la tasación (en aquellas adquisiciones más recientes) o (ii) por el valor en venta si existiese una muestra lo suficientemente amplia de ventas de dicho inmueble que pudiese arrojar un valor cierto.

#### **4. Comercialización de las acciones de la Sociedad. Régimen de transmisibilidad de las acciones**

##### **4.1. Tipo de inversores**

Podrán ser accionistas de la Sociedad aquellos inversores que tengan la consideración de inversores profesionales, tal y como están definidos en el artículo 194 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "LMV"), así como aquellos que sean

administradores, directivos o empleados de la Sociedad Gestora y otros inversores aptos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 22/2014.

La Sociedad Gestora no realizará labores de comercialización de la Sociedad, que se llevará a cabo por la Entidad Colocadora conforme a lo descrito más adelante, sin perjuicio de la eventual suscripción de compromisos de inversión por aquellos inversores que eventualmente contacten directamente con la Sociedad Gestora a iniciativa propia con la intención de obtener información y valorar la inversión en la Sociedad.

Está previsto que la comercialización de la Sociedad se lleve a cabo por la Entidad Colocadora, quien se dirigirá exclusivamente a inversores clasificados como profesionales.

A estos efectos, salvo por aquellos que hubieran contactado directamente a la Sociedad Gestora, la Entidad Colocadora asume la responsabilidad en relación con la correcta identificación y clasificación de los inversores que deseen adquirir acciones de la Sociedad. En particular, la Entidad Colocadora será responsable de mantener procedimientos internos adecuados con objeto de clasificar a los clientes, comprobar la concurrencia de las condiciones señaladas en el artículo 75 de la LEICC y los criterios de interpretación comunicados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores respecto a la comercialización de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado al objeto de entregar a los clientes toda la información de la Sociedad legalmente exigible con carácter previo a la suscripción de sus correspondientes compromisos de inversión.

Del mismo modo, la Entidad Colocadora dispondrá de procedimientos adecuados de aplicación de medidas de diligencia debida respecto a la normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo en los términos exigidos por la Ley 10/2010, de 28 de abril y su normativa de desarrollo.

#### **4.2. Número de inversores**

Está previsto que la Sociedad tenga un número de inversores mínimo de 10 accionistas y un número máximo de 80 accionistas.

#### **4.3.Mecanismo de comercialización, suscripción y desembolso previsto**

La Sociedad Gestora, a través de la Entidad Colocadora, procederá a obtener de los inversores a los que se dirige la oferta de acciones, compromisos de inversión en la Sociedad por importe mínimo de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €), cuya ejecución estará condicionada a que la Sociedad Gestora obtenga compromisos de inversión suficientes para alcanzar el Importe Total Comprometido.

Una vez obtenidos los compromisos de inversión correspondientes hasta alcanzar el Importe Total Comprometido antes referido, dichos inversores suscribirán acciones del capital social de la Sociedad hasta alcanzar la cifra prevista de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS (25.000.000 €), y efectuarán un desembolso inicial del veinticinco por ciento (25%) del importe de sus respectivos Compromisos de Inversión hasta alcanzar la cifra de SIES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (6.250.000 €) de capital social desembolsado (el “**Cierre**”), en el supuesto de cumplirse con la previsión de Total de Capital Social. En caso de que el Capital Social Total sea menor, el desembolso inicial será el veinticinco por ciento (25%) de dicho Capital Social. Posteriormente, durante un periodo de dos (2) años a contar desde la fecha de constitución de la Sociedad (el “**Período de Inversión**”) los inversores deberán desembolsar sus dividendos pasivos hasta completar el total desembolso del capital social suscrito, sin que en ningún caso se pueda exigir a los accionistas desembolsos que superen su Importe Comprometido. El Periodo de Inversión podrá prorrogarse, en su caso, por periodos de un (1) año hasta un máximo de dos (2), a discreción de la Sociedad Gestora, que deberá notificar dicha extensión a los accionistas con al menos un (1) mes de antelación a la finalización del Período de Inversión o su prórroga correspondiente. En caso de prorrogarse el Período de Inversión se prorroga automáticamente el período de desembolso.

#### **4.4.Consecuencias del incumplimiento por un accionista de sus obligaciones de desembolso del capital social de la Sociedad**

En el supuesto de que un inversor hubiera incumplido su obligación de aportar, en el plazo establecido, la parte de su compromiso de inversión solicitada por la Sociedad, a través de su administrador único, se devengará a favor de la Sociedad un interés de demora anual del diez por ciento (10%) anual

acumulable, calculado sobre el importe de la aportación del compromiso de inversión requerido por la Sociedad, desde la fecha del requerimiento hasta la fecha de aportación efectiva (o hasta la fecha de amortización o de venta de las acciones del inversor en mora, según corresponda).

En el supuesto de que no subsanara su incumplimiento en el plazo señalado por la Sociedad, que no será inferior a diez (10) días hábiles, el inversor en mora perderá todos sus derechos como accionista e inversor, quedando suspendidos sus derechos políticos y económicos con efectos a la fecha en la que hubiera debido efectuar el desembolso requerido, y compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que, en su caso, le correspondieran con cargo a las distribuciones de la Sociedad, y su lugar como inversor podrá ser ocupado por otros inversores, mediante la venta de sus acciones en la Sociedad a éstos, a prorrata de su participación en la Sociedad o, si no hubiese más que uno dispuesto a ocupar dicho lugar, a aquél que así hubiese manifestado su voluntad de hacerlo. En este caso, no se aplicará ningún interés de demora al inversor que ocupe el lugar del inversor en mora, debiendo éste de responder por dicha demora en los términos aquí contenidos. La venta de acciones antes referida deberá llevarse a cabo en el plazo de treinta (30) días hábiles desde que finalice el plazo concedido al inversor en mora para que subsane su incumplimiento.

De no haber ningún inversor dispuesto a sustituir al inversor en mora, la Sociedad podrá ofrecer la entrada en la Sociedad a terceros quienes, en este caso, tampoco deberán abonar ningún interés de demora (debiendo responder el inversor en mora por dicha demora en los términos aquí contenidos). Si, llegado el plazo determinado por la Sociedad para efectuar el cierre definitivo de la suscripción y desembolso de acciones y/o el desembolso de dividendos pasivos de la Sociedad, no hubiese ningún inversor o tercero que quisiese sustituir al inversor en mora, la Sociedad ejercitará contra el inversor en mora las acciones legales oportunas a los efectos de resarcirse por los daños y perjuicios que el mismo le hubiese ocasionado, sin perjuicio de la aplicación de las normas en relación con la mora de los desembolsos pendientes previsto en la legislación mercantil en vigor.

Quedarán retenidas por la Sociedad, en concepto de penalización, las cantidades ya aportadas por el inversor en mora. Asimismo, la Sociedad tendrá el derecho discrecional bien de adquirir el total de las acciones del inversor en

mora, ya sea para sí o para un tercero, por un importe equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su valor nominal, o bien de proceder a la amortización de dichas acciones de conformidad con lo señalado en el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Capital, con la consiguiente reducción de capital.

A los efectos del mejor cumplimiento de lo dispuesto en esta estipulación, el inversor en mora estará obligado, a requerimiento de la Sociedad, a transmitir su participación al inversor o tercero que se señale.

#### **4.5. Política de adquisición y venta de las acciones**

La Sociedad es una entidad de inversión colectiva de carácter cerrado. A efectos de preservar dicho carácter cerrado y mantener condiciones esenciales sobre las que se ha fundamentado la relación de inversión, los accionistas aceptan la existencia de limitaciones a la transmisión y constitución de derechos reales sobre las acciones de la Sociedad, y muy señaladamente la concesión de un derecho de adquisición preferente en favor de los restantes accionistas. Las limitaciones establecidas a la transmisión de las acciones de la Sociedad se detallan en el artículo 8 de los Estatutos Sociales y Estipulación 7ª del Acuerdo de Inversión.

Ningún accionista podrá transmitir voluntariamente acciones de la Sociedad durante el plazo de dos (2) años a contar desde la constitución de la Sociedad salvo que se trate de una transmisión que cumpla los requisitos siguientes: (i) pertenezca al mismo grupo del que forme parte el accionista transmitente, según lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del mercado de valores y en el artículo 42 del Código de Comercio; y (ii) el accionista transmitente o la persona física que lo controle o su sociedad/es dominante/es posea, directa o indirectamente, al menos el 51% del capital social con derecho de voto. Asimismo, serán libres las transmisiones por un accionista persona física a favor de una sociedad mercantil que cumpla el requisito (ii) anterior y las transmisiones por un accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente al menos el 51% del capital social con derecho a voto del accionista transmitente persona jurídica.

Con carácter posterior a dicho plazo, únicamente podrán hacerlo en caso de contar con el consentimiento expreso y por escrito del Administrador Único.

#### A) Restricciones de carácter general

Ante cualquier transmisión de acciones de un Accionista, a favor de un tercero ajeno a la Sociedad, en transmisión voluntaria, inter vivos, el resto de Accionistas gozará de un derecho de preferente adquisición, a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad, para adquirir dichas acciones.

No se podrán establecer cargas o gravámenes sobre las acciones, o realizar transmisiones de acciones (voluntarias, forzosas o cualesquiera otras) que no se ajusten a lo establecido en el presente Acuerdo y de efectuarse éstas, no tendrán efecto alguno frente a la Sociedad ni las demás Partes.

Cualquier transmisión de acciones o el establecimiento de cualesquiera cargas o gravámenes sobre las mismas requerirá el consentimiento previo y por escrito del Administrador Único, que podrá otorgar o denegar a su discreción, considerando no obstante que el Administrador Único no denegará injustificadamente dicho consentimiento en el supuesto de transmisiones a (i) una Afiliada del transmitente, siempre y cuando esta siga siendo Afiliada y siempre que el transmitente actúe como garante de la Afiliada en relación al cumplimiento por parte de ésta de las estipulaciones del presente Acuerdo y en el correspondiente Compromiso de Inversión ni (ii) a un Accionista que haya ejercitado su derecho de preferente y proporcional adquisición de Acciones reconocida en el presente Acuerdo.

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, los Accionistas tendrán un derecho de adquisición preferente sobre dichas acciones. A dichos efectos, el Administrador Único deberá presentar un adquirente de las acciones por su valor razonable en el momento en que se solicitó la inscripción en los registros correspondientes de la Sociedad en el plazo de un (1) mes desde que se produjera el hecho que diera lugar a la transmisión.

A falta de acuerdo sobre el valor razonable de las acciones o sobre la Persona o Personas que hayan de valorarlos y el procedimiento a seguir para su valoración, se entenderá como valor razonable el que determine un auditor de cuentas que nombre a tal efecto el Administrador Único, y que será distinto a los Auditores. En el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde su nombramiento, el auditor emitirá su informe, que notificará al Administrador Único y a los Accionistas afectados. Dentro de los dos (2) meses siguientes a la recepción del informe de valoración, las personas afectadas tendrán derecho a obtener en el domicilio social de la Sociedad el valor razonable de las acciones objeto de transmisión, en concepto de precio. Transcurrido dicho plazo sin que los Accionistas afectados hubieran percibido dicho valor, el Administrador Único consignará el mismo en una entidad de crédito a nombre de los interesados.

#### B) Procedimiento de transmisión de las acciones

El titular de acciones que desee transmitir a un tercero ajeno a la Sociedad o a un Accionista sus acciones de la Sociedad (en adelante, el "Accionista Transmisor") deberá ofrecer previamente dichas acciones a los demás Accionistas al mismo precio y en las mismas condiciones ofrecidas por el Accionista o el tercero que quisiera adquirir esas acciones (en adelante, el "Adquirente").

Para ello, deberá comunicar al Administrador Único, por escrito, toda la información acerca del Adquirente, el número de acciones que desea adquirir, el precio ofrecido por el Adquirente y de las condiciones de adquisición de las mismas, así como las garantías ofrecidas para el pago de las acciones que desea adquirir (en adelante, la "Notificación de Transmisión").

El Administrador Único dará traslado de la Notificación de Transmisión a los demás accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si el Administrador Único no trasladara la comunicación en el plazo indicado, el Accionista Transmisor podrá realizar la comunicación por sí mismo. En cualquier caso, transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se remitió la Notificación de Transmisión sin que el resto de los Accionistas hayan

contestado a la misma, se considerará que la autorización para la venta al Adquirente ha sido concedida.

Si son varios los Accionistas que desean ejercitar su derecho de adquisición preferente, las acciones objeto de transmisión serán adquiridas en proporción a su participación en el capital social, descontando las acciones ofrecidas a la venta, y el exceso no prorrateable se adjudicará por sortero entre los mismos.

Transcurrido el plazo de dos (2) meses sin que se haya efectuado la transmisión a favor del Adquirente, el Accionista Transmisor estará obligado a iniciar nuevamente el procedimiento descrito en la presente estipulación.

Estas mismas reglas se aplicarán a la transmisión de derechos de ascensión preferente en los aumentos de capital.

Con carácter previo a la formalización de la transmisión de acciones, el Adquirente deberá ratificarse, frente a la Sociedad, en la sujeción de los derechos y obligaciones derivados de la adquisición y tenencia de las acciones objeto de la transmisión, asumiendo expresamente el correspondiente Compromiso de Inversión. A dichos efectos, el Adquirente suscribirá la correspondiente Carta de Adhesión, en virtud de la cual, una vez aceptada por el Administrador Único, quedará obligado por todos los términos del presente Acuerdo, subrogándose en la posición del Accionista Transmisor.

#### C) Transmisión Mortis Causa

Será libre la transmisión mortis causa de acciones a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes o herederos del accionista fallecido.

## **Derecho de arrastre**

ANDBANK y/o la Sociedad Gestora tendrán un derecho de arrastre (“Drag-along”) en virtud del cual, si cualquiera de ellos recibiese una oferta de compra de un tercero por la totalidad de las acciones de la Sociedad, a una valoración de esta equivalente a un múltiplo de caja superior al 1,5 y con una Tasa Interna de Retorno (TIR) superior al dieciséis por cien (16%), podrán obligar al resto de los Accionistas a que vendan la totalidad de su paquete accionario en la Sociedad a ese tercero en los mismos términos y condiciones y por el mismo precio de valoración de la Sociedad. Si se ejecutase este derecho de arrastre, la comisión de éxito deberá liquidarse por parte de la Sociedad a favor de la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido a este respecto en el Contrato de Gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

A tal efecto, Andbank y/o la Sociedad Gestora, según corresponda, comunicarán a los Accionistas la oferta de compra realizada por el tercero y su intención de ejercitar el presente derecho de arrastre.

Los Inversores se obligan a comparecer en el lugar, fecha y hora señalados al efecto por Andbank y/o la Sociedad Gestora, según corresponda con los títulos representativos de la titularidad de las acciones que ostenten en la Sociedad y se obligan, también, a otorgar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para llevar a cabo la transmisión.

## **Derecho de acompañamiento**

Los inversores dispondrán de un derecho de acompañamiento (“Tag-along”) en virtud del cual, si cualquiera de los accionistas recibiese una oferta de compra de un tercero por, al menos, el 51% de las acciones de la Sociedad, el resto de los accionistas podrán también vender todas o parte de sus acciones en las mismas condiciones. A estos efectos, el accionista que recibiese la oferta de compra de un tercero se obligará a comunicar la existencia de un comprador interesado en la mayoría del capital social así como las condiciones ofertadas, a los efectos de conocer si los restantes accionistas quieren vender

sus acciones en estos mismos términos y condiciones y por el mismo precio de valoración de la Sociedad. Si se ejecutase este derecho de acompañamiento, la comisión de éxito deberá liquidarse por parte de la Sociedad a favor de la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido a este respecto en el Contrato de Gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

#### **4.6. Entidad Colocadora**

La colocación de las acciones de la Sociedad será intermediada por la entidad Andbank España, S.A.U., con N.I.F. A-86701711, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 55, 3º planta, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.181, folio 115, sección 8ª, hoja M-561.208 y en el Registro de Entidades de Banco de España bajo el número 1.544.

La Entidad Colocadora es una entidad de crédito especializada en el sector de la banca privada y asesoramiento de grandes patrimonios.

La Sociedad ha suscrito un acuerdo con la Entidad Colocadora, según el cual esta última, en el marco de su actividad de asesoramiento y presentación a sus clientes calificados como inversores profesionales de la oportunidad de inversión en la Sociedad según lo señalado en los apartados anteriores, tendrá derecho a percibir una comisión del uno como cincuenta por ciento (1,50%) del capital suscrito por cada inversor que haya tenido conocimiento de la oportunidad de inversión a través de la Entidad Colocadora, que se pagará por los inversores directamente a la Entidad Colocadora en dos pagos fraccionados del cero como setenta y cinco por ciento (0,75%) del capital suscrito por el inversor, uno en la fecha de suscripción inicial de capital por parte de cada inversor y otro al cabo de un (1) año desde la constitución de la Sociedad.

Adicionalmente, la Entidad Colocadora recibirá de la Sociedad Gestora las siguientes remuneraciones fruto de su actividad indicada en este párrafo:

- La Sociedad Gestora retribuirá a la Entidad Colocadora con un tercio de la Comisión Inicial que perciba de la Sociedad, tal y como esta remuneración está definida en el apartado 1.2.1 del Capítulo III de este Folleto.
- La Sociedad Gestora retribuirá a la Entidad Colocadora con un 20% de la Comisión de Gestión Fija que perciba de la Sociedad, tal y como esta

remuneración está definida en el apartado 1.2.2 del Capítulo III de este Folleto.

#### **4.7.La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad**

La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad se regulará por lo dispuesto en el artículo 25 y siguientes de los Estatutos Sociales y en lo previsto en la normativa vigente que en cada momento sea de aplicación.

No obstante lo anterior y la duración de la Sociedad conforme a lo previsto en el artículo 3 de los Estatutos Sociales, se establece como plazo objetivo para la desinversión de las sociedades participadas (o, alternativamente, para la puesta en marcha del mecanismo de desinversión mediante venta del 100% del capital social de la Sociedad) el plazo máximo de cinco (5) años desde la constitución de la Sociedad, prorrogables por dos (2) periodos anuales sucesivos a discreción de la Sociedad Gestora.

#### **4.8.Distribución de resultados**

El órgano de administración estará obligado a aprobar, dentro de los cinco primeros meses de cada ejercicio, las cuentas anuales, la gestión de la Sociedad Gestora y del Administrador Único de la Sociedad, la propuesta de distribución de resultados y el informe de gestión. Dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, la Sociedad Gestora deberá remitir a la CNMV los citados documentos contables junto con el informe de auditoría.

Los resultados de la Sociedad se determinarán en la forma legalmente establecida y, en particular, con arreglo a lo dispuesto en la norma 17ª de 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, o norma que le sustituya en el futuro.

El órgano de administración podrá acordar, en el momento de aprobación de las cuentas anuales, el reparto a los accionistas de los beneficios después de impuestos, siempre que a su juicio exista liquidez suficiente en la Sociedad y la normativa aplicable lo permita. En su caso, la distribución de los beneficios se

realizará por la Sociedad durante el mes siguiente a la aprobación de cuentas y referido a los beneficios del año anterior, terminado el 31 de diciembre anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, el órgano de administración, a propuesta de la Sociedad Gestora, podrá acordar distribuciones a favor de los accionistas en cualquier momento antes de la disolución y liquidación de la Sociedad, siempre que a su juicio exista suficiente liquidez, y con sujeción a las siguientes normas:

- (a) La distribución anticipada tendrá carácter general para todos los accionistas, y se realizará en proporción a sus respectivas participaciones en la Sociedad.
- (b) El órgano de administración realizará sus mejores esfuerzos para que las distribuciones se hagan en efectivo, si bien, cuando ello no sea razonablemente posible, el órgano de administración, a propuesta de la Sociedad Gestora podrá decidir la distribución en especie mediante la adjudicación a los accionistas de elementos del activo de la Sociedad.
- (c) El órgano de administración podrá decidir discrecionalmente la entrega de distribuciones mediante entrega de dividendos o devolución de aportaciones, ambas sin amortización de acciones.
- (d) No se establece ningún tipo de comisión a las distribuciones efectuadas por la Sociedad. Sin embargo, ésta podrá detraer del valor distribuido el importe que pudiera corresponderle en concepto de Comisión de Gestión a Éxito conforme a lo previsto en el presente Folleto.

Durante los primeros veinticuatro (24) meses desde la constitución de la Sociedad, la Sociedad Gestora podrá acordar distribuciones a favor de los accionistas de la Sociedad como devolución de aportaciones previamente realizadas, cuyo importe será susceptible de volver a ser solicitado mediante una Solicitud de Desembolso, de manera que el Compromiso de Inversión pendiente de desembolso por parte de cada accionista se vea incrementado en la misma cantidad.

Si durante el Periodo de Inversión, tal u como este se define en el Capítulo II del presente Folleto, la Sociedad obtuviera rendimientos procedentes de la enajenación de su posición en sociedades participadas o de distribuciones a su vez efectuadas por tales sociedades participadas, la Sociedad Gestora podrá

optar discrecionalmente por proponer al órgano de administración de la Sociedad la distribución de tales rendimientos a los accionistas o por reinvertirlos con sujeción a lo establecido en este Folleto.

## **CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVERSIONES**

### **1. Sectores empresariales hacia los que se orientarán las inversiones**

La Sociedad podrá invertir en sociedad que desarrollen su actividad en el sector inmobiliario. La Sociedad invertirá en sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de calificación residencial u oficinas reconvertibles a uso residencial.

### **2. Ámbito geográfico**

Las inversiones se realizarán en sociedades cuyos activos inmobiliarios se encuentren localizados en la Comunidad Autónoma de Galicia (Reino de España).

### **3. Tipos de activos en los que la Sociedad pretende invertir**

La Sociedad tendrá como política de inversión la inversión en sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de calificación residencial, oficinas reconvertibles a uso final residencial y suelo urbano finalista. En las inversiones por parte de la Sociedad en sociedades titulares de activos inmobiliarios con tal calificación se podrán incluir los locales comerciales u otros activos que formen parte del inmueble de titularidad de la sociedad participada. Posteriormente, y según proceda, se pondrán en valor los inmuebles de titularidad de las sociedades participadas ya edificados mediante la reforma o rehabilitación de los mismos para, seguidamente, proceder a su venta de manera atomizada para maximizar así su posicionamiento en el precio y obtener la mayor rentabilidad posible y maximizar la rentabilidad sobre la inversión que se hubiese realizado.

La inversión se materializará, con carácter general, en sociedades que ostente la titularidad o derechos de cualquier otro tipo sobre la totalidad del activo inmobiliario, si bien en determinados casos, atendiendo a las necesidades de cada una de las operaciones concretas de inversión y en el mejor interés de la Sociedad, la Sociedad podrá coinvertir con terceros inversores ajenos a la Sociedad Gestora y con otras entidades con objeto análogo a la Sociedad gestionada por la Sociedad Gestora con las que se suscriba el correspondiente acuerdo de coinversión. En el supuesto de coinversión, la Sociedad Gestora deberá tener encomendado el control y ejecución de la gestión y el plan de negocio de la sociedad participada a través de la cual se haya articulado la coinversión. Asimismo, en el supuesto de desinversión, se

procurará la venta de la participación en cuestión conjuntamente con la entidad co-inversora, en los mismos términos y condiciones, incluyendo precio y periodo de desinversión y los co-inversores deberán soportar proporcionalmente los costes y gastos que soporte la Sociedad correspondientes a la respectiva co-inversión.

Las sociedades participadas por la Sociedad podrán recurrir a la financiación bancaria en forma de préstamo hipotecario y/o promotor, o cualquier otro tipo de financiación, con el objetivo de financiar parcialmente las adquisiciones de activos inmobiliarios y sus posteriores rehabilitaciones.

#### **4. Número de inversiones que la Sociedad pretende realizar**

No se establecen límites máximos ni mínimos en cuanto al número de inversiones en sociedades titulares de activos inmobiliarios, si bien la estrategia de inversión está orientada a la inversión en proyectos cuya inversión sea superior a UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 €), por lo que se estima que la Sociedad no superará las veinticinco (25) inversiones.

#### **5. Criterios temporales para la inversión**

En ejecución de las obligaciones asumidas en virtud de compromisos de inversión, la Sociedad Gestora tiene previsto invertir en sociedades participadas en el periodo comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad y la primera de las siguientes fechas (a) el segundo aniversario de la constitución de la Sociedad, o (b) la fecha en la que habiéndose comprometido inversiones que requieran desembolsos por parte de los partícipes que asciendan al menos al noventa por ciento (90%) del Importe Total Comprometido, la Sociedad Gestora declare la finalización del Periodo de Inversión y así lo haya notificado fehacientemente a los accionistas y a la CNMV (en lo sucesivo, el "Periodo de Inversión"). El citado Periodo de Inversión podrá prorrogarse, en su caso, por periodos de un (1) año hasta un máximo de dos (2), a discreción de la Sociedad Gestora.

Finalizado el Periodo de Inversión, la Sociedad:

- I. Únicamente podrá invertir cantidades ya desembolsadas o procedentes de la desinversión y suscribir nuevos compromisos de inversión en Sociedades Entidades Participadas, siempre que en el supuesto en que así lo acordara

la Sociedad Gestora, previo sometimiento de la inversión a resolución no vinculante del Comité de Inversiones.

- II. Únicamente podrá invertir cantidades en las Sociedades Entidades Participadas ya adquiridas con anterioridad y que requieran de inversión adicional con el objetivo de finalizar adecuadamente los proyectos de desarrollo inmobiliario subyacente.
- III. Únicamente podrá realizar inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos de fecha anterior a la finalización del Periodo de Inversión;

El objetivo general de desinversión se fija en el plazo de cinco años, prorrogables potencialmente en dos años consecutivos. Es decir, se prevé que la Sociedad haya desinvertido el 100% de las inversiones con anterioridad a la finalización del séptimo año desde el comienzo de las operaciones de la Sociedad o, alternativamente, que se haya producido la venta del 100% del capital social de la Sociedad, procurando la posibilidad de desinversión en dicho plazo a todos los accionistas.

## **6. Objetivos de rentabilidad**

Se fija como objetivo la obtención de una tasa interna de rentabilidad anual neto de Impuesto de Sociedades y comisión de gestión fija de la Sociedad Gestora superior al 10%, con la mayor cobertura posible de los principales riesgos de negocio. Asimismo, el objetivo es que el período de inversión no se extienda más allá de 2 años, de manera que los accionistas empiecen a recibir retornos de su inversión lo antes posible.

## **7. Relaciones con las sociedades participadas**

La intervención en las sociedades participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de las mismas, a través de directivos de la Sociedad Gestora y/o miembros del órgano de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones.

## **8. Prestaciones de servicios accesorias que la Sociedad Gestora y otros proveedores de la Sociedad podrán prestar a las sociedades participadas**

La Sociedad Gestora y los proveedores de la Sociedad que se exponen más adelante podrán prestar servicios a las sociedades que constituyen el objeto de la política de inversiones de la Sociedad, estén o no participadas por la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la normativa de aplicación.

Asimismo, la Sociedad Gestora llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de participaciones en sociedades participadas, y dará las instrucciones oportunas para formalizarlas.

## **9. Política de apalancamiento y restricciones al mismo**

La inversión en las sociedades participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose el endeudamiento de la Sociedad para la realización de inversiones. No obstante lo anterior, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por los accionistas de sus obligaciones de aportación de fondos propios o para acometer determinadas inversiones que requieran financiación transitoria, siempre y cuando el vencimiento de dicha financiación no sea superior a 12 meses.

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá otorgar prenda sobre el capital social de las Sociedades Participadas en garantía de la financiación conferida a dichas sociedades en el marco de financiaciones de adquisición o desarrollo de proyecto de los activos inmobiliarios por dichas sociedades. Igualmente, podrá otorgar garantías y compromisos a favor del adquirente en los contratos en virtud de los cuales se materialicen las desinversiones de la Sociedad en las sociedades participadas.

Exceptuados los supuestos anteriores, la Sociedad no asumirá directamente endeudamiento alguno con terceros, estando previsto que la totalidad de las inversiones y los gastos operativos de la Sociedad sean pagados con cargo a los fondos desembolsados por los accionistas a los fondos propios de la Sociedad y con los rendimientos generados por la inversión en las Sociedades Participadas.

## **10. Riesgos asumibles**

En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la inversión en el sector inmobiliario residencial en España, en particular, entre otros, el riesgo de mercado, el riesgo de crédito, el riesgo de iliquidez, el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el riesgo del valor razonable y el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles.

En todo caso, el activo de la Sociedad se invertirá conforme a lo previsto en la LEICC y en la restante normativa que fuese de aplicación.

## **11. Rentabilidad histórica de la Sociedad**

No procede.

## **12. Descripción de procedimientos para modificar la estrategia o política de inversión**

La Sociedad no tiene previsto modificar la estrategia o política de inversión de modo que la Sociedad no ha elaborado ningún procedimiento de esta índole. Si las oportunidades de inversión se redujeran o si se produjera una caída fuerte y generalizada del mercado inmobiliario simplemente no se producirían nuevas inversiones.

## **CAPÍTULO III. LA SOCIEDAD GESTORA Y EL COMITÉ DE INVERSIONES. OTROS PROVEEDORES RELEVANTES DE LA SOCIEDAD**

### **1. La Sociedad Gestora**

#### **1.1.General**

- (ii) Sin perjuicio de las funciones atribuidas al órgano de administración de la Sociedad y de las competencias atribuidas al Comité de Inversiones, conforme a la normativa aplicable, la administración y gestión de los activos de la Sociedad corresponde a una sociedad gestora de entidades de inversión de tipo cerrado quien, conforme a la legislación vigente, tendrá las más amplias facultades de dominio, representación y administración del patrimonio de la Sociedad, sin que ello suponga ostentar la propiedad del mismo.

Las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, ajustándose a las disposiciones vigentes, deberán actuar siempre en interés de los accionistas en las inversiones que gestionen y serán responsables frente a ellos de todo perjuicio que les causaren por incumplimiento de sus obligaciones.

- (iii) La Sociedad Gestora es una sociedad gestora de entidades de inversión de tipo cerrado inscrita en el registro especial de Gestoras de Entidades de Inversión de tipo Cerrado de la CNMV con el número 131, habiendo causado dicha inscripción el 26 de octubre de 2017. La Sociedad Gestora tiene su domicilio social en Barcelona, Calle Córcega, 302, 4º 2ª
- (iii) Al amparo de lo establecido en el artículo 42.1 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio, por remisión del artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la Sociedad Gestora no forma parte de grupo económico con ninguna otra sociedad.
- (iiv) La Sociedad Gestora cuenta con medios humanos y técnicos suficientes y adecuados a sus características y a su volumen de actividad. En este sentido, acredita disponer de todas las áreas necesarias dentro de su

estructura organizativa para poder realizar con habilidad y eficacia sus funciones dentro del marco legal establecido para las SGEIC.

(iv) La Sociedad Gestora cubrirá los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que pueda realizar mediante la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la responsabilidad por negligencia profesional que esté en consonancia con los riesgos cubiertos en aras al cumplimiento efectivo de la legislación vigente y, en particular, el cumplimiento de lo establecido en el artículo 48 a) 3 de la LEICC, en relación a los recursos propios adicionales que debe disponer la Sociedad para cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en caso de negligencia profesional.

(iv) La Sociedad Gestora podrá delegar la prestación de determinados servicios jurídico, fiscales, tributarios, gestoría contable, gestión laboral, en terceros proveedores con recursos, medios humanos y materiales apropiados para desempeñar dichas funciones, sin perjuicio de articular los procedimientos de control de la actividad delegada que le permitan mantener el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la normativa aplicable.

(ivii) La Sociedad Gestora someterá sus documentos contables a auditoría conforme a lo establecido en la auditoría de cuentas, poniendo el informe de auditoría a disposición de la CNMV. Los auditores de la Sociedad Gestora son AFP Audit & Consulting, S.L., sociedad de nacionalidad española, con domicilio en la Calle Santa Teresa, nº 8, 08012 Barcelona, número de N.I.F. B-83687368, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Hoja B-298620, Folio 34, Tomo 37.107, Sec. General, Inscripción 2ª.

(iviii) Consejo de Administración y equipo de la Sociedad Gestora: La Sociedad Gestora está administrada por un Consejo de Administración, teniendo sus miembros y sus directivos una reconocida honorabilidad empresarial o profesional.

## **1.2.Comisiones**

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad como contraprestación por los servicios prestados a ésta, las siguientes comisiones:

### 1.2.1. Comisión Inicial

Como contraprestación por los servicios de gestión prestados en el marco de la gestión de la estructuración de la Sociedad, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad en el plazo de quince (15) días a contar desde el Cierre, una comisión inicial del dos por ciento (2,0%) sobre el capital suscrito de la Sociedad en el Cierre.

### 1.2.2. Comisión de Gestión Fija

Durante los primero cinco (5) años de vida de la Sociedad (a contar desde el Cierre), la Sociedad Gestora percibirá, como contraprestación por sus servicios de gestión, una Comisión de Gestión Fija anual del dos coma cincuenta por ciento (2,50%) sobre el capital suscrito de la Sociedad en el Cierre.

Durante los años de prórroga referidos en el apartado 4.7 del Capítulo I de este Folleto, la Comisión de Gestión Fija anual se establecerá en el dos coma cincuenta por ciento (2,50%) sobre (i) el Importe Total Desembolsado, menos (ii) el precio de adquisición de cualquier participación en o financiación a sociedades participadas que hubiera sido objeto de desinversión.

Dicho cálculo se producirá el primer día hábil de cada trimestre natural.

La Comisión de Gestión Fija calculada conforme a lo expuesto anteriormente se devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados durante los cinco (5) primeros días del trimestre en curso.

Excepcionalmente, en el supuesto de que los inversores que se incorporen al capital social de la Sociedad no desembolsasen como mínimo el 80% del capital social suscrito, en este caso la Comisión de Gestión Fija de la Sociedad Gestora se ajustará al capital efectivamente desembolsado, si bien tomando como referencia una base mínima de 15.000.000,- Euros.

Esta comisión no se minorará por las desinversiones y reducciones de capital que se puedan dar durante la vida de la Sociedad, sino que se mantendrá estable conforme a lo expuesto anteriormente.

### 1.2.3. Comisión de Gestión a Éxito

La Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión a Éxito equivalente al catorce por ciento (14%) de la plusvalía total generada. No obstante lo anterior, el devengo y orden de prelación del cobro de las Distribuciones se producirá de la siguiente forma:

1.- Primer tramo. Los accionistas recibirán las Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente a las aportaciones que hubieren realizado al capital social de la Sociedad.

2.- Segundo tramo. Los accionistas recibirán las Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente al Rendimiento Mínimo (la "Condición de Devengo").

3.- Tercer tramo. Una vez cumplida la Condición de Devengo, la Sociedad Gestora recibirá las Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente al resultado de dividir el importe total del Segundo Tramo por 86% y multiplicarlo posteriormente por el 14% (es decir, hasta alcanzar un importe equivalente al "Segundo Tramo" multiplicado por 16,28%). El pago de este importe se realizará con cargo a la totalidad del importe de la Distribución que exceda del importe necesario para que los Accionistas alcancen el Rendimiento Mínimo y, en caso de no ser dicho importe suficiente, en la fecha de la/s siguiente/s Distribuciones posteriores a la fecha de cumplimiento de la Condición de Devengo, con cargo a importes distribuibles a los accionistas, que no se distribuirán a estos y se aplicarán íntegramente al pago de la Comisión de Gestión a Éxito hasta alcanzar el importe mencionado en este párrafo.

4.- Restantes repartos. Una vez la Sociedad Gestora haya recibido el importe máximo previsto en el párrafo anterior, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir el 14% de todas las Distribuciones restantes. Así, en cualquier Distribución adicional el reparto de los fondos se

realizará en un 14% a la Sociedad Gestora y en un 86% a los Accionistas de la Sociedad.

Se acompaña como **Anexo 2** al presente Folleto un ejemplo de cálculo de la Comisión de Gestión a Éxito sobre la base de determinadas hipótesis fácticas a efectos meramente ilustrativos.

El paso de esta comisión de gestión a éxito se producirá a medida que se vayan produciendo dichas Distribuciones a los accionistas de la Sociedad y de forma simultánea a tales Distribuciones.

A efectos de aclarar la interpretación de lo anterior, los accionistas percibirán de la Sociedad el 100% de toda Distribución de fondos que esta última realice efectivamente a los Accionistas. No obstante lo anterior, a efectos del cálculo del importe distribuible a los accionistas, en la fecha en la que la Sociedad fuera a realizar la correspondiente Distribución conforme a lo previsto en los párrafos anteriores, la Sociedad únicamente distribuirá a los Accionistas el porcentaje respecto del importe que hubiera sido distribuible si no se hubiera cumplido la Condición de Devengo, que resulte de restar a dicho importe el porcentaje que deba, conforme a lo previsto en los apartados anteriores, ser abonado a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Gestión a Éxito.

En el supuesto de que, de conformidad con lo previsto en los estatutos sociales, la desinversión en las Sociedades Participadas se llevase a cabo de forma indirecta, mediante la venta del 100% del capital social de la Sociedad a un tercero, como consecuencia del ejercicio del derecho de arrastre (“drag along”) o de cualquier otro modo, la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir de la Sociedad la Comisión de Gestión a Éxito prevista en este Folleto teniendo la totalidad del importe recibido por los accionistas la consideración de Distribución a efectos del cálculo de la misma.

A efectos de lo previsto en la presente cláusula, los términos utilizados por su inicial mayúscula tendrán el siguiente significado:

- i. **“Distribuciones”** significa rendimientos y dividendos percibidos por la Sociedad de las sociedades participadas y activos en los que invierta, así como, en su caso, los importes resultantes de la desinversión total o parcial por la Sociedad en dichos activos y demás ingresos de la Sociedad, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad, y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos y obligaciones previstos de la Sociedad, que se distribuirán entre los accionistas.
- ii. **“Rendimiento Mínimo”** significa el importe equivalente al resultado de actualizar el Saldo Neto de Desembolsos a una determinada fecha aplicando una tasa interna de retorno (TIR) del 6% anual, calculado diariamente.
- iii. **“Saldo Neto de Desembolsos”** significa el Importe Total Desembolsado, tomando en consideración para el cálculo del Rendimiento Mínimo el momento en que se hubieran producido los correspondientes desembolsos.

#### 1.2.4. Otros gastos de la Sociedad

La Sociedad asumirá sus propios gastos de constitución (entre otros, gastos notariales, registros, tasas de inscripción en CNMV y publicaciones en BORME).

La Sociedad asumirá asimismo todos aquellos gastos que durante la vigencia de la relación entre la Sociedad Gestora y la Sociedad respondan al cumplimiento de las obligaciones legales aplicable a la Sociedad, en particular, sin carácter limitativo, gastos de auditoría, comisiones bancarias, asesoramiento legal y secretaría de consejo, así como los gastos derivados de las reuniones mantenidas por la Junta General de Accionistas, asesoría tributaria, gestoría contable y gastos administrativos a efectos de cumplimiento de las obligaciones tributarias, valoración, consultoría externa, y cualesquiera otros gastos asociados con las inversiones y desinversiones en Sociedades Participadas, en particular, los de asesores externos en la preparación y ejecución de

estas operaciones, incluyendo aquellos que hubieran sido contratados para el análisis de operaciones que finalmente no se hubieran materializado en una Inversión.

Adicionalmente, la Sociedad deberá indemnizar a la Sociedad Gestora, sus accionistas, administradores, empleados y agentes o a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador o como miembro de cualquier Comité u órgano 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 mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad.

#### 1.2.5. Conflictos de interés

La Sociedad Gestora pone de manifiesto que Cornerstone Partners (antes Dextra) e Icon, accionistas de la Sociedad Gestora y Accionistas Iniciales de la Sociedad, son accionistas de AKM Gestión Inmobiliaria X, SGEIC, S.A. Igualmente, S. Stephan Koen y D. Lorenzo Abascal Rovira ostentan la condición de directivos de dicha sociedad y de la Sociedad Gestora.

AKM Gestión Inmobiliaria, SGEIC, S.A. es una sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado dedicada a la inversión y gestión de activos inmobiliarios que actualmente ostenta la gestión de tres vehículos de inversión cuya política de inversión es prácticamente idéntica a la de la Sociedad en términos de tipología de activos y estrategia de inversión, si bien, el ámbito geográfico de dichos vehículos se circunscribe a las ciudades de Madrid y Barcelona y al segmento residencial.

Tomando en consideración la restricción geográfica a la Comunidad Autónoma de Galicia de las inversiones de la Sociedad, la participación de los mencionados Accionistas Iniciales y de los directivos de la Sociedad Gestora en AKM Gestión Inmobiliaria, SGEIC, S.A. no da lugar a ninguna situación de conflicto de interés. No obstante lo anterior, la

Sociedad Gestora (i) adoptará todas las medidas necesarias para asegurar que, en el supuesto de que, en algún momento durante el Período de Inversión, se produjera un solapamiento entre la política de inversión de los vehículos gestionados por AKM Gestión Inmobiliaria, SGEIC, S.A. y la Sociedad, dicha circunstancia se pondrá inmediatamente en conocimiento del Comité de Inversiones y (ii) asegurará el cumplimiento por todos los accionistas y directivos de la Sociedad Gestora con el reglamento interno de conducta de la Sociedad Gestora, así como todos los procedimientos y medidas de gestión de conflictos de interés que pudieran ser necesarios para asegurar la transparencia en la gestión de los activos de la Sociedad por parte de la Sociedad Gestora en interés de la Sociedad.

La Sociedad Gestora y cualquier persona física o entidad asociada a la Sociedad Gestora no podrán, salvo aprobación expresa del Comité de Inversiones o, en su caso, de la junta general y siempre y cuando se realice en condiciones de mercado, vender o comprar activos o valores a la Sociedad.

En el caso que la Sociedad Gestora directa y/o indirectamente incurra en conflicto de interés con relación a la adquisición y/o transmisión de activos, la Sociedad Gestora lo pondrá en conocimiento de la Sociedad mediante notificación escrita, pudiendo realizarse la transacción siempre y cuando se disponga de la correspondiente autorización del Comité de Inversiones conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

## **2. El Comité de Inversiones**

### **2.1. Composición**

El Comité de Inversiones de la Sociedad (en adelante, el “**Comité de Inversiones**”) está compuesto por un máximo de nueve (9) miembros.

### **2.2. Designaciones**

El Comité de Inversiones está compuesto por:

- a) Un máximo de cuatro (4) personas físicas designadas a iniciativa de la Sociedad Gestora;
- b) Una (1) persona física designada a iniciativa de la Entidad Colocadora, y;
- c) Un máximo de cuatro (4) personas físicas o jurídicas (en el segundo caso debiendo estar representadas por una persona física con carácter permanente para el desempeño del cargo) designadas entre aquellos inversores que ostenten un mayor volumen de participación, directa o indirecta, en el capital social de la Sociedad y que tengan interés en nombrar a un miembro del Comité de Inversiones.

En la fecha de emisión del presente Folleto, forman parte del Comité de Inversión:

- a) A propuesta de la Sociedad Gestora: D. Lorenzo Abascal Rovira, D. Iker Zabalza Soraruren y D. Stephan Koen,
- b) A propuesta de la Entidad Colocadora: D. Eduardo Martín Quero.

El Presidente del Comité de Inversiones es Lorenzo Abascal Rovira (designado a propuesta de la Sociedad Gestora) y el Secretario del Comité de Inversiones es D. Eduardo Martín Quero (designado a propuesta de la Entidad Colocadora).

### **2.3. Competencias**

El Comité de Inversiones es el órgano encargado de evaluar las propuestas de inversión planteadas por la Sociedad Gestora y sus decisiones o resoluciones tendrán el carácter de vinculante para la misma, la cual, sin perjuicio de su plena discrecionalidad en la gestión de los activos de la Sociedad, en los términos previstos en la LEICC, deberá someterse a la resolución favorable del Comité de Inversiones con carácter previo a la formalización de cualquier inversión en una sociedad objetivo o en una sociedad participada.

El Comité de Inversiones es, por tanto, el órgano encargado, entre otras funciones que se le puedan encomendar en el desarrollo de la actividad de la Sociedad, de evaluar las propuestas de inversión que la Sociedad Gestora plantee a la Sociedad y, a tales efectos, con anterioridad a la formalización de cualquier Inversión, deberá celebrarse una reunión del Comité de Inversiones, que emitirá la correspondiente resolución, favorable o desfavorable, en relación con dicha inversión. La Sociedad únicamente podrá acometer inversiones que cuenten con la resolución favorable del Comité de Inversiones emitida con el voto favorable de a mayoría simple de los miembros del Comité de Inversiones. Cada miembro del Comité de Inversiones tendrá derecho a emitir un voto.

Adicionalmente, las funciones del Comité de Inversiones son las siguientes:

- (a) Ser consultado por la Sociedad Gestora con relación a la Política de Inversión de la Sociedad (cambios o modificaciones en la misma), potenciales sectores de inversión (esto es, confirmar si una inversión entra o no en los sectores geográficos o de negocio autorizados);
- (b) Decidir sobre la inversión y desinversión en activos inmobiliarios por parte de la Sociedad (para la adopción de este tipo de acuerdos, será necesario en todo caso el voto favorable del representante de la Entidad Colocadora);
- (c) Decidir sobre los precios mínimos de venta de los activos inmobiliarios subyacentes titularidad de las sociedades participadas por la Sociedad, a propuesta de la Sociedad Gestora, los cuales podrán consistir, entre otro, en precios mínimos por unidad o en un importe mínimo agregado de ventas por cada activo inmobiliario.
- (d) Cualesquiera otras funciones que le sean encomendadas en virtud del presente Folleto o los estatutos de la Sociedad.

En el supuesto de que la materia sometida a resolución del Comité de Inversiones verse sobre una situación de conflicto de interés de la Sociedad Gestora o cualesquiera de sus accionistas o directivos, los miembros del Comité de Inversiones designados por la Sociedad Gestora deberán abstenerse de participar en las deliberaciones y en la votación, adoptándose la resolución por mayoría del resto de miembros del Comité de Inversiones presentes o representados.

En ningún caso el Comité de Inversiones participará en la gestión de la Sociedad, aunque sus componentes sí que podrán ostentar el cargo del administrador de la Sociedad o de la Sociedad Gestora.

#### **2.4.Periodicidad de las reuniones del Comité de Inversiones**

El Comité de Inversiones se reúne cuando lo solicite uno de sus miembros, de acuerdo con las normas procedimentales que se acuerden por el propio comité en cada momento.

#### **2.5.Normas procedimentales de convocatoria y celebración de las reuniones del Comité de Inversiones**

Las sesiones del Comité de Inversiones son convocadas por el Presidente o quien haga sus funciones, motu proprio o a petición de uno de sus miembros. En este último caso el Presidente está obligado a proceder a la convocatoria de la sesión del Comité de Inversiones en un plazo máximo de cinco días a contar desde la recepción de la petición de convocatoria y de dos días cuando se trate de asuntos urgentes. La convocatoria se realiza mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Inversiones. En la convocatoria enviada por correo electrónico se especificarán los asuntos propuestos como orden del día a fin de que todos los miembros del Comité de Inversiones estén informados de los mismos antes de la celebración de la reunión.

Salvo acuerdo expreso y previo de sus miembros, las reuniones del Comité de Inversiones se celebrarán en el domicilio social de la Sociedad. No obstante lo anterior, serán válidos los acuerdos del Comité de Inversiones celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de sus miembros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Comité de Inversiones. En tal caso, la sesión del Comité de Inversiones se considerará únicamente y celebrada en el lugar del domicilio social.

A las reuniones del Comité de Inversiones podrán asistir terceras personas no miembros siempre que cuenten con invitación de cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones.

## **2.6. Adopción de acuerdos**

Los acuerdos del Comité de Inversiones se adoptan con el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes o representados.

No obstante lo anterior:

- a) En caso de que el Comité de Inversiones esté formado por menos de nueve (9) miembros, las Partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para que las decisiones se adopten sin contar con la oposición de ellos Inversores miembros del mismo.

Cualquier modificación sustancial de los términos y condiciones de las inversiones autorizadas previamente por el Comité de Inversiones deberá ser nuevamente sometida a su consideración, debiendo nuevamente iniciarse los trámites de convocatoria, celebración y adopción de acuerdos descritos anteriormente.

## **3. Comité de Supervisión**

### **3.1. General**

La Sociedad Gestora podrá constituir un comité de supervisión (el "Comité de Supervisión") en relación con la Sociedad. Su régimen de composición y funcionamiento se desarrolla a continuación.

### **3.2. Composición**

- (a) El Comité de Supervisión estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros, que representarán los intereses de los accionistas.
- (b) Tendrán derecho a nombrar un representante en el Comité de Supervisión, salvo que renuncien expresamente a ello, los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, un 5% del capital social de la Sociedad.

- (c) No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá proponer ampliar el número de miembros del Comité de Supervisión si considera que es de interés para la Sociedad.
- (d) La Sociedad Gestora estará legitimada para contar con uno o más representantes presentes en todas las reuniones del Comité de Supervisión, los cuales (i) tendrán la consideración de observadores, pero no de miembros del Comité de Supervisión, (ii) tendrán derecho a hacer uso de la palabra, pero no derecho de voto; (iii) abandonarán las sesiones cuando así lo soliciten los miembros del Comité de Supervisión.
- (e) Asimismo, a las reuniones del Comité de Supervisión podrá asistir cualquier tercero no miembro del Comité que haya sido invitado a la sesión por sus miembros.
- (f) Ostentarán los cargos de Presidente y Secretario del Comité de Supervisión quienes sean designados como tales en la primera sesión del Comité de Supervisión. No será necesaria la condición de miembro del Comité de Supervisión ni de accionista de la Sociedad para desempeñar el cargo de Secretario.
- (g) El cargo de miembro del Comité de Supervisión no será remunerado

### **3.3. Competencias**

El Comité de Supervisión tendrá las competencias siguientes:

- (a) Supervisar el cumplimiento de la Política de Inversión de la Sociedad.
- (b) Seguimiento periódico de la cartera de inversiones de la Sociedad y de cualesquiera incidencias o eventos que se produzcan en relación con la misma.
- (c) Dirimir los conflictos de interés que eventualmente pudieran surgir.
- (d) Revisión de los criterios de valoración empleados en la valoración de las Inversiones o Desinversiones.

- (e) Requerir a los administradores cualquier documentación o información técnica o económica que afecte a las obras en ejecución, a título enunciativo y no limitativo: contratos, comparativos, presupuestos, certificaciones, relaciones valoradas, etc.
- (f) Ser informados del estado de cada proyecto e inversión de forma detallada cuando lo requiera cualquiera de sus miembros y, al menos, con carácter mensual, por medio de informe escrito.
- (g) Ser informados y consultados sobre cualquier acto de disposición de los activos con antelación suficiente para recabar mayor información y poder valorar correctamente su procedencia o improcedencia.
- (h) Poder exigir a los administradores la convocatoria de Junta General en caso de considerarlo necesario.
- (i) Poder exigir a los administradores la comunicación de aspectos que se consideren relevantes a la totalidad de los socios.
- (j) Deliberar y adoptar decisiones sobre cualesquiera otras cuestiones, a propuesta de la Sociedad Gestora, del Comité de Inversiones o por iniciativa propia

A efectos aclaratorios, el Comité de Supervisión no estará autorizado a tomar parte en la gestión y el control de las operaciones de la Sociedad, no podrá participar en la toma de decisiones relativas a Inversiones y Desinversiones (sin perjuicio de poder expresar su opinión al respecto), y tampoco podrá actuar por o en nombre de la Sociedad.

### **3.4.Periodicidad, convocatoria, constitución, forma de celebración y adopción de acuerdo**

#### **Periodicidad**

El Comité de Supervisión se reunirá:

- Una vez dentro de cada trimestre natural del ejercicio.

- Cuando sea preceptiva su resolución respecto de alguna de las materias de su competencia, conforme a lo establecido en este Folleto Informativo.
- Cuando lo solicite cualquiera de sus miembros, de acuerdo con las normas procedimentales establecidas a continuación.

### Convocatoria

- Las sesiones del Comité de Supervisión serán convocadas por la Sociedad Gestora con, al menos, diez (10) días hábiles de antelación a la celebración de la reunión, y con, al menos, tres (3) días hábiles cuando se trate de asuntos urgentes.
- La convocatoria se realizará por iniciativa propia de la Sociedad Gestora o a petición de cualquiera de los miembros del Comité de Supervisión. En este último caso, la Sociedad Gestora estará obligada a proceder a la convocatoria de la sesión del Comité de Supervisión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la petición de convocatoria.
- La convocatoria se realizará mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Supervisión. En la convocatoria enviada por correo electrónico, deberán especificarse los asuntos propuestos como orden del día con el fin de que todos los miembros del Comité de Supervisión estén informados de los mismos antes de la celebración de la reunión, y se acompañará la documentación soporte necesaria para el análisis de los mismos.

### Constitución

- Para la válida constitución de la sesión del Comité de Supervisión será necesaria, en primera convocatoria, la presencia de, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) de los miembros del Comité de Supervisión con derecho a voto.

- Para el caso de que no se cumpla dicho quorum, el anuncio podrá fijar la posibilidad de celebrar la sesión en segunda convocatoria transcurridas, al menos, veinticuatro (24) horas desde la hora y fecha de la primera convocatoria.
- No se exigirá presencia mínima de miembros del Comité de Supervisión para la válida constitución de la sesión en segunda convocatoria.
- Los miembros del Comité de Supervisión podrán hacerse representar por un tercero, siempre que lo comuniquen con antelación suficiente a la Sociedad Gestora, aportando prueba documental de la representación.

#### Forma de celebración

- Las sesiones del Comité de Supervisión se celebrarán presencialmente, por medios a distancia o mediante celebración por escrito y sin sesión.
- El modo y la forma de celebración de cada sesión serán los que se establezcan en la convocatoria.

#### Adopción de acuerdos

- Cada miembro del Comité de Supervisión tendrá derecho a un (1) voto.
- El Comité de Supervisión adoptará sus decisiones mediante el voto favorable de la mayoría simple (esto es, más votos a favor que en contra) de sus miembros presentes o debidamente representados.
- En caso de que el número de miembros del Comité de Supervisión sea par y se produzca un empate entre los votos emitidos a favor y los votos emitidos en contra, el voto del Presidente será de calidad.
- El contenido de cada sesión del Comité de Supervisión se documentará en un Acta, que deberá ser redactada por el Secretario de la sesión, puesta en conocimiento de los miembros del Comité y aprobada expresamente por los

mismos. Asimismo, cada acta deberá ser firmada por el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente del Comité.

- La Sociedad Gestora será la responsable de la llevanza y control del libro de actas del Comité de Supervisión, que será accesible para cualquier accionista de la Sociedad.

### **3.5.Situaciones de conflicto de intereses**

Los miembros del Comité de Supervisión afectados por una situación de conflicto de intereses deberán comunicarlo al Comité de Supervisión y se abstendrán de votar en lo relacionado con el tema del que derive su potencial conflicto de intereses, no computándose su derecho de voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicha resolución.

### **3.6.Reglamento del Comité de Supervisión**

El Comité de Supervisión se podrá dotar a sí mismo de un Reglamento, que contendrá el detalle suficiente sobre sus reglas de organización y funcionamiento, adicionales a lo aquí previsto. El Reglamento del Comité de Supervisión deberá ser aprobado expresamente por el Comité y puesto en conocimiento, a efectos informativos, de la Sociedad Gestora.

## **4. Prestador de servicios de ejecución de proyectos de construcción y/o rehabilitación de inmuebles**

La Sociedad ha alcanzado con **Desarrolla Obras y Servicios, S.L.** con domicilio en A Coruña, Ronda de Outerio 33 Entreplanta, provista de N.I.F. B-7021818 e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Tomo 3.361 – Folio 193 – Hoja C – 45.036 (en adelante, “**Desarrolla**”) un acuerdo marco para la prestación de servicios de ejecución de proyectos inmobiliarios, en virtud del cual, dicho proveedor acuerda con la Sociedad los términos y condiciones preferenciales en los que las sociedades participadas por la Sociedad podrán contratar con Desarrolla la ejecución de proyectos inmobiliarios, incluyendo las actuaciones de construcción y/o rehabilitación de los activos inmobiliarios de su titularidad.

Las sociedades participadas por la Sociedad podrán adherirse a dicho acuerdo marco, de tal manera que Desarrolla se encargará de la ejecución de la ejecución de las actuaciones propias del estudio técnico previo, dirección y ejecución de la obra, coordinación de las inspecciones técnicas y cualesquiera actuaciones de terminación y subsanación, incluyendo, la asunción de responsabilidad por la ejecución de la obra y el cumplimiento de la normativa aplicable hasta la entrega de la misma, todo ello bajo la supervisión del órgano de administración de la sociedad participada.

En caso de que las sociedades participadas se adhieran al acuerdo marco y suscriban con Desarrolla un acuerdo particular para la ejecución del correspondiente proyecto inmobiliario en un inmueble adquirido por una sociedad participada, Desarrolla recibirá una retribución fija neta del cuatro por ciento (4%) que se abonará por parte de las sociedades participadas, conforme se vayan desarrollando y ejecutando los proyectos. El importe de dicha retribución que recibirá Desarrolla se realizará sobre el (i) precio de la compra del activo, y (ii) del coste de la construcción, entendiendo el mismo como el generado en la tramitación de la gestión del suelo, siempre que haya quedado debidamente documentado en las correspondientes certificaciones de obra, aumentado, en su caso, con los eventuales gastos suplidos que Desarrolla pueda incurrir por cuenta de la sociedad participada correspondiente en relación con el proyecto objeto del acuerdo particular.

Adicionalmente Desarrolla podrá devengar una retribución variable que se devengará si todas o algunas de las sociedades participadas por la Sociedad se adhieren al acuerdo marco suscrito por la Sociedad con Desarrolla. Esta última percibirá una remuneración variable que se calculará como sigue:

- (i) en caso de que todas las sociedades participadas por la Sociedad se adhieran al presente acuerdo marco, la retribución variable será igual al siete por ciento (7%), después de impuestos, de la plusvalía generada a favor de los accionistas de SEAGULL que haya resultado en la obtención por los mismos de la rentabilidad anual superior a la indicada anteriormente en esta cláusula; y
- (ii) en caso de que no se hayan adherido todas las sociedades participadas al contrato marco, la retribución variable se calculará como el resultado de multiplicar el importe que resulte de lo previsto en el párrafo anterior, por el porcentaje que represente el valor de la construcción de los proyectos

desarrollados por las sociedades participadas que se adhieran al acuerdo marco sobre el total de la construcción de los proyectos desarrollados por todas las sociedades participadas.

El pago de la remuneración variable se calculará y abonará a Desarrolla bajo los mismos criterios utilizados con la Sociedad Gestora en tiempo y forma, es decir, una vez se verifique la efectiva disponibilidad de los importes distribuibles a los accionistas de la Sociedad y de forma simultánea al pago por la Sociedad de la comisión de gestión a éxito acordada con la Sociedad Gestora.

## **5. Comercializador de producto terminado**

La Sociedad ha suscrito con Unique Singular Properties, S.L. con domicilio en A Coruña, Calle Real, 34, 1º, provista de N.I.F. B70376306 e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Tomo 3491 – Folio 147 – Hoja C50335 (en adelante, “**Unique**”) un contrato marco de comercialización no exclusiva de unidades inmobiliarias, en virtud del cual las sociedades participadas por la Sociedad podrán contratar con Unique los servicios de asistencia, promoción y mediación comercial para la comercialización de las unidades inmobiliarias terminadas tras el proceso de construcción y/o rehabilitación de viviendas que se lleve a cabo por las sociedades participadas por la Sociedad.

La remuneración de Unique se abonará por parte de las sociedades participadas conforme se produzcan las ventas de las unidades inmobiliarias y consistirá, en su caso, en el derecho a percibir entre un dos y tres por ciento (2%-3%) del precio de venta de cada una de las unidades inmobiliarias en cuya comercialización haya mediado Unique.

## **CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN AL ACCIONISTA**

En cumplimiento de sus obligaciones de información, la Sociedad Gestora deberá poner a disposición de los accionistas y hasta que estos pierdan su condición de tales, este Folleto informativo y los sucesivos informes anuales que se publiquen con respecto a la Sociedad, conforme a las siguientes especificaciones:

- (a) El folleto informativo habrá de editarse por la entidad con carácter previo a su inscripción en el correspondiente registro administrativo de la CNMV.
- (b) El informe anual estará integrado por las cuentas anuales, el informe de gestión, el informe de auditoría, todo cambio material en la información proporcionada a los accionistas que se haya producido durante el ejercicio objeto del informe y la información sobre las remuneraciones de la Sociedad Gestora. El informe anual deberá ser remitido a la CNMV para el ejercicio de sus funciones de registro, y deberá ser puesto a disposición de los accionistas en el domicilio social de la Sociedad Gestora dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio.

La información sobre la política de remuneración de la Sociedad Gestora contenida en el informe anual, comprenderá lo siguiente:

- (a) La cuantía total de la remuneración abonada por la Sociedad Gestora a su personal, desglosada en remuneración fija y variable, el número de beneficiarios y, cuando proceda, las remuneraciones que se basen en una participación en los beneficios de la Sociedad obtenida por la Sociedad Gestora como compensación por la gestión y excluida toda participación en los beneficios de la Sociedad obtenida como rendimiento del capital invertido, en su caso, por la Sociedad Gestora en la Sociedad.
- (b) El importe agregado de la remuneración, desglosado entre altos cargos y empleados de la Sociedad Gestora cuya actuación tenga una incidencia material en el perfil de riesgo de la Sociedad.

El folleto informativo, debidamente actualizado, así como los sucesivos informes anuales podrán ser consultados por los accionistas en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en los Registros de la CNMV.

Los accionistas de la Sociedad asumen y aceptan los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión de la Sociedad. El valor de las inversiones puede subir o bajar, circunstancia que los inversores asumen incluso a riesgo de no recuperar el importe invertido, en parte o en su totalidad.

Los accionistas de la Sociedad tienen derecho a solicitar y obtener información veraz, precisa y permanente sobre la Sociedad, el valor de sus acciones así como sus respectivas posiciones como accionistas.

Además de las obligaciones de información arriba reseñada, la Sociedad Gestora deberá:

- (a) Facilitar a los accionistas, con carácter anual y normalmente dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, un informe no auditado de valoración de la cartera de inversiones.
- (b) Informar a los accionistas, con carácter trimestral, de las inversiones y desinversiones realizadas por la Sociedad durante dicho periodo, con una descripción suficiente de las características de las sociedades participadas, así como de cualquier otro dato que pudiera ser relevante en relación con las mismas.
- (c) Informar a los accionistas de manera trimestral y, en todo caso como mínimo, en el informe anual de:
  - (i) El porcentaje de los activos de la Sociedad que es objeto de medidas especiales motivadas por su liquidez, y
  - (ii) El perfil de riesgo efectivo de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos utilizados por la Sociedad Gestora.

Informar a los inversores, como mínimo en el informe anual, de cualquier endeudamiento en que hubiera incurrido la Sociedad con carácter transitorio.

## **CAPÍTULO V. FISCALIDAD**

El contenido de este apartado es un resumen de los aspectos principales del régimen fiscal especial aplicable a las entidades de capital-riesgo y entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, definidas en el artículo 1ª de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.; así como a sus inversores, siendo su objetivo esencial aportar una visión general y preliminar del mismo. En todo caso, cada potencial inversor deberá buscar su propio asesoramiento profesional específico y personal al respecto y no basar su decisión de inversión en el contenido del presente resumen. El resumen descrito se basa en el régimen fiscal actualmente en vigor a la fecha de preparación del presente Folleto y no recoge referencia alguna a hipotéticos cambios que se pudieran llegar a producir.

### **1. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad**

Conforme a lo señalado por la normativa en vigor, y sin perjuicio del tratamiento fiscal que quepa dar a situaciones particulares, cabe señalar lo siguiente:

#### **1.1. Impuesto sobre Sociedades (IS)**

En caso de que la Sociedad esté sometida a normativa de territorio común, tributará según el régimen general previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) o en las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. En particular, y conforme a lo señalado por dicha normativa, la Sociedad gozará del siguiente régimen fiscal especial:

#### **1.2. Dividendos y participaciones en beneficios procedentes de Entidades Participadas**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50.2 de la LIS, las entidades de capital-riesgo podrán aplicar la exención prevista en el artículo 21 de la LIS, a los dividendos y participaciones en beneficios procedentes de las entidades que promueva o fomente, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las participaciones.

Finalmente, cabe señalar que el régimen fiscal especial regulado por el artículo 50 de la LIS, no será de aplicación a ninguna renta que se obtenga a través de un país o territorio calificado como paraíso fiscal o cuando el adquirente resida en dicho país o territorio.

### **1.3. Rentas derivadas de la transmisión de participaciones**

Cuando no sea de aplicación la exención plena prevista, con carácter general, en el artículo 21 de la LIS a la renta positiva generada con ocasión de la transmisión de la participación en una entidad, se aplicará una exención parcial del 99% a las rentas positivas que la Sociedad obtenga en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de las empresas o entidades de inversión colectiva de tipo cerrado a que se refiere el artículo 2 de la Ley 22/2014, siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia computado desde el momento de adquisición o de la exclusión de cotización y hasta el decimoquinto, inclusive. Excepcionalmente, podrá admitirse una ampliación de este plazo hasta el vigésimo año inclusive.

No obstante, tratándose de rentas que se obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o fondos propios de las entidades a que se refiere el segundo párrafo del apartado 1 del citado artículo 2 de la Ley 22/2014 que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS, la aplicación de la exención especial del 99% quedará condicionada a que, al menos, los inmuebles que representen el 85% del valor contable total de los inmuebles de la entidad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, distinta de la financiera, tal y como se define éste en la Ley 22/2014 y de sus sociedades gestoras, o inmobiliaria.

En caso de que la Entidad Participada acceda a la cotización en un mercado de valores regulado, la aplicación de la exención especial del 99% descrita quedará condicionada a que la entidad proceda a transmitir su participación en el capital de la empresa participada en un plazo no superior a tres años, contados desde la fecha en que se hubiese producido la admisión a cotización de esta última.

Finalmente, esta exención no será aplicable, en caso de no cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS, cuando (i) el adquirente resida en un país o territorio calificado como paraíso fiscal; (ii) la persona o entidad adquirente esté vinculada con la entidad de tipo cerrado, salvo que sea otra entidad de tipo cerrado, en cuyo caso, esta última se subrogará en el valor y la fecha de adquisición de la entidad transmitente; o (iii) los valores transmitidos hubiesen sido adquiridos a una persona o entidad vinculada con la entidad de capital-riesgo. La exención tampoco será de aplicación cuando el adquirente resida en un país o territorio calificado como paraíso fiscal.

#### **1.4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)**

Conforme a lo establecido en la normativa vigente, la Sociedad disfrutará de una exención en la modalidad de operaciones societarias en relación con el impuesto devengado como consecuencia de las operaciones de constitución y ampliación de capital (cfr. N° 11, de las letras B) y C) del artículo 45.I del Texto Refundido de la Ley del ITPAJD, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre).

#### **1.5. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)**

La letra n) del apartado 18º del artículo 20.Uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, establece que estarán exentas de tributación por dicho impuesto las actividades de gestión y depósito de Entidades definidas en el artículo 1ª de la Ley 22/2014, gestionadas por Sociedades Gestoras autorizadas y registradas en los Registros especiales administrativos.

## **2. Régimen fiscal aplicable a los accionistas de la Sociedad**

### **2.1. Accionistas residentes fiscales en España**

#### **2.1.1. Personas físicas**

En caso de que los accionistas de la Sociedad estén sometidos a normativa de territorio común, tributarán por las rentas derivadas de tal condición de accionistas conforme a lo establecido en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y

de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, o en las normas que sustituyan, modifiquen o complementen a la misma.

A la fecha de emisión de este Folleto, el régimen tributario aplicable será el siguiente:

- (i) Dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad

Estos rendimientos tributarán en concepto de rendimientos de capital mobiliario derivados de la participación en los fondos propios de entidades, pasarán a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y a estar sometidos a un tipo de gravamen marginal máximo del veintitrés por ciento (23%).

- (ii) Rentas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad

Estas rentas merecerán la calificación de ganancias o pérdidas patrimoniales, pasarán igualmente a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y estarán sometidas a un tipo de gravamen marginal máximo del veintitrés por ciento (23%).

#### 2.1.2. Personas jurídicas

En caso de que los accionistas de la Sociedad estén sometidos a normativa de territorio común, tributarán por las rentas de tal condición de accionistas conforme a lo establecido en la LIS, o en las normas que sustituyan, modifiquen o complementen al mismo. No obstante, conforme a lo previsto en el artículo 50.3 de la LIS los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad darán derecho a aplicar la exención prevista en el artículo 21 de la LIS, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones. Del mismo modo, conforme al artículo 50.4 de la LIS, las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las acciones de la Sociedad darán derecho a aplicar la citada exención prevista en el artículo 21 de la LIS, la Dirección General de Tributos no ha emitido pronunciamiento alguno que confirme si el porcentaje de

participación inferior al 5% se permite no solo en la participación directa en la SICCC, sino también en la participación indirecta en las sociedades en las que la SICCC participe o, incluso, en las participadas por éstas.

## **2.2. Accionistas no residentes fiscales en España**

A la fecha de emisión de este Folleto y sin perjuicio de lo que se pueda disponer en los correspondientes tratados y convenios internacionales, el régimen tributario aplicable se encuentra regulado en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (RELIRNR) y será el siguiente:

### **2.2.1. Accionistas con establecimiento permanente**

En términos generales, tributarán por las rentas derivadas de tal condición de accionistas del mismo modo que lo harán los accionistas personas jurídicas residentes fiscales en España.

### **2.2.2. Accionistas sin establecimiento permanente**

Los dividendos y, en general, las participaciones en beneficios percibidos de la Sociedad por no residentes, así como las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las acciones de la Sociedad por no residentes, no se entenderán obtenidos en territorio español. Se exceptúan de lo anterior aquellas rentas que se obtengan a través de un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal (artículos 50.3.b, 50.4.b y 50.5 de la LIS)

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el régimen fiscal especial regulado por el artículo 50 de la LIS, no será de aplicación a ninguna renta que se obtenga a través de un país o territorio calificado como paraíso fiscal o cuando el adquirente resida en dicho país o territorio.

## **CAPÍTULO VI. RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A.**

### **1. Riesgos relacionados con las condiciones macroeconómicas y, en particular, con el mercado y área geográfica en la que opera la Sociedad**

La actividad de la Sociedad se centra en el mercado inmobiliario gallego. La Sociedad cuenta con un equipo de profesionales y colaboradores externos con experiencia relevante en el sector y los riesgos que comporta. El análisis del mercado inmobiliario se realiza a través del conocimiento diario del sector fruto de la operativa de la Sociedad. En concreto, la Sociedad y sus colaboradores están activamente presente en el mercado inmobiliario gallego y analizan de forma continua propuestas de adquisición de inmuebles, lo cual en su conjunto ofrece una información del mercado inmobiliario residencial en las principales ciudades gallegas amplia. Además, en las adquisiciones se contratan tasadoras especializadas que ofrecen referencias objetivas sobre los precios en el mercado inmobiliario.

Las decisiones empresariales y valoraciones de la cartera inmobiliaria se hacen en base a las estimaciones de consultores expertos sobre la proyección futura de las rentas y rentabilidades en el mercado inmobiliario. La inversión en inmuebles conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que se invierte y factores específicos de los propios inmuebles. La Sociedad o, en su caso, los bancos financiadores, contratan tasaciones en el momento de la compra.

### **2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable**

Como la Sociedad no posee activos remunerados, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés del mercado.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo que tienen contratados las sociedades dependientes participadas por la Sociedad, fruto del apalancamiento de las adquisiciones de los inmuebles. Los recursos ajenos que se contratan por dichas sociedades participadas son emitidos a tipos fijos o tipos variables y, por lo tanto, en el supuesto de los tipos de interés variables, exponen a dichas sociedades (y, de forma indirecta, a la Sociedad) a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. El tipo de interés que habitualmente se contrata en los

préstamos hipotecarios es un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. En ocasiones dicho riesgo (fruto de la fluctuación en los tipos de interés) podrá ser parcialmente mitigado mediante la contratación por parte de las sociedades participadas de productos de cobertura de tipos de interés.

### **3. Riesgo de crédito**

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene su propio equipo interno de gestión de riesgos, análisis de créditos y gestión de activos:

- Control de los niveles de ocupación de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas: se analiza periódicamente el estado de ocupación de los edificios en los que se ha invertido.
- Control de la morosidad: se vigila el impago de los alquileres, actuando de acuerdo con un procedimiento establecido al objeto de iniciar los procedimientos legales oportunos.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio. En todo caso, el riesgo futuro por insolvencias de los clientes se centrará únicamente en los inquilinos de los activos inmobiliarios ya que las desinversiones de activos se efectuarán con pago al 100% en el momento de la compraventa, como es práctica habitual en el mercado.

### **4. Riesgo de inversión y desinversión**

La Sociedad puede tener que competir con otras sociedades, inversores particulares y/o fondos 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 o sus sociedades participadas.

Las inversiones efectuadas por la Sociedad y sus sociedades participadas pueden resultar de difícil venta. En el momento de la desinversión por parte de la Sociedad

y/o sus sociedades participadas, el remanente de dichas inversiones podría ser liquidado a precios lo suficientemente atractivos para que pueda liquidarse efectivamente la Sociedad.

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 retornos objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

El éxito de la Sociedad dependerá, en gran medida, de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar inversiones adecuadas, así como de la evolución y situación del mercado inmobiliario en España. No obstante, no existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad y sus sociedades participadas vayan a resultar adecuadas y exitosas, ni que los objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

La Sociedad Gestora prevé la inversión activos inmobiliarios situados en la comunidad autónoma de Galicia. En estos casos, la coyuntura económica, la facilidad de obtención de financiación para los adquirentes, los resultados y el potencial interés que genere los proyectos acometidos resultan claves para poder llevar a cabo plusvalías satisfactorias en la desinversión de las mismas. Igualmente, las operaciones realizadas conllevan un periodo de desarrollo, así como inversiones de capital, y las asunciones que sirvieron de base para tomar dicha decisión de inversión y posterior desinversión pueden devenir incorrectas, incluyendo las asunciones de costes y plazos, vida útil de los activos, financiación disponible o precios futuros de la vivienda.

El entorno económico que pueda haber en España en el momento previsto para la desinversión, puede influir negativamente en la consecución de operación de desinversión, así como en las condiciones en las que la Sociedad pueda llevar a cabo tales desinversiones, ya que la incertidumbre del mercado inmobiliario unida a la falta de liquidez y dificultades a la hora de obtener financiación, inciden negativamente en el interés potencial de los inversores.

## **5. Riesgos regulatorios**

Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo o de interceptación que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus inversiones, sociedades participadas o sus accionistas.

El sector inmobiliario está regulado por diversa normativa de carácter administrativo y, en particular, urbanístico.

Las competencias en la materia se las reparten entre la Administración Estatal, la Administración Autonómica y la Administración Local, en virtud del grado competencial delegado atendiendo a la actividad desarrollada, lo que genera el conocimiento y cumplimiento de la diversa normativa aplicable al respecto, así como las posibles contingencias que se puedan generar durante la fase de inversión y desinversión de un proyecto acometido.

En los últimos años la regulación sectorial administrativa relativa al sector inmobiliario en España ha sido motorizada, dando lugar a cierta inestabilidad.

La necesidad adicional de obtención de permisos, licencias, autorizaciones, etc., sumadas a la incertidumbre normativa, puede dar lugar a variaciones en el cumplimiento de los objetivos previstos en cuanto a los beneficios a obtener, como en los plazos fijados con carácter previo.

## **6. Riesgo de dilución**

Como se ha detallado con anterioridad en el presente Folleto, la Sociedad podrá adquirir o participar en el capital de sociedades, ostentando una participación de las mismas mayoritaria pero inferior al 100%. En este supuesto, la Sociedad negociará acuerdos con los socios minoritarios de cada una de estas sociedades encaminadas a i) obtener el control efectivo del gobierno de dicha sociedad participada y, ii) tener la capacidad de decisión o, como mínimo, de veto de potenciales ampliaciones de capital en dichas sociedades, ya que las mismas podrían conllevar la dilución de la participación de la Sociedad en dichas sociedades (en caso de que la Sociedad no acudiese a la ampliación de capital).

## **7. Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas**

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, se informa de que la Sociedad Gestora integrará los riesgos de sostenibilidad en la toma de decisiones de inversión de la Sociedad, incorporándolos a los procesos de due diligence y siendo un factor a tomar en consideración en la

selección de Inversiones. Para ello, la Sociedad Gestora utilizará una metodología propia, basada en análisis internos para los cuales podrá utilizar datos facilitados por los gestores de las sociedades en las que invierta, por la Sociedad u otras fuentes. Asimismo, se valorarán las posibles repercusiones de los riesgos de sostenibilidad en la rentabilidad de la Sociedad. El riesgo de sostenibilidad de las Inversiones dependerá, entre otros, de la sociedad en la que se invierta, como su sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las Inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden sufrir una disminución en su valoración y, por lo tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la Sociedad.

En relación con las principales incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, la Sociedad Gestora 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 medioambientales sostenibles.

Asimismo, el presente listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni limitativo. Los Accionistas de la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con sus asesores habituales o con aquellos que estimen más convenientes con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

## **CAPÍTULO VII. OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 68 DE LA LEY 22/2014**

### **1. Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación contractual entablada con fines de inversión**

Las cartas mediante las que se documentan los compromisos de inversión, en su caso, los documentos constitutivos de la Sociedad, el Contrato de Gestión y cualesquiera otros documentos relacionados con la constitución e inversión en la Sociedad estarán sometidos a la legislación española.

Los accionistas, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que les pudiera corresponder, cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la ejecución o interpretación del presente Folleto, incluida cualquier cuestión relativa a su validez e interpretación, se someterá a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Madrid ciudad.

### **2. Gestión por la Sociedad Gestora del riesgo de liquidez de la Sociedad**

Sin perjuicio del compromiso de los inversores de efectuar las aportaciones al capital social de la Sociedad que resulten necesarias para hacer frente a los gastos operativos de la Sociedad hasta el límite de su Compromiso de Inversión, la Sociedad Gestora establecerá los mecanismos adicionales de gestión del riesgo de liquidez que aseguren que la Sociedad dispone en todo momento de fondos disponibles suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago.

### **3. La descripción de todas las comisiones, cargas y gastos con que corren directa o indirectamente los inversores, con indicación de su importe máximo**

Los inversores no corren de forma directa con ningún gasto relacionado con la inversión que no sean aquellos relacionados con los impuestos que gravan las reducciones de capital y dividendos o los que hayan sido expresamente descritos en los apartados anteriores del presente Folleto, en concreto, en el apartado 1.2 del Capítulo III.

De forma indirecta, además de las comisiones de gestión descritas anteriormente, que la Sociedad deberá abonar a la Sociedad Gestora en los términos anteriormente indicados, correrán a cargo de la Sociedad sus propios gastos de constitución (notaría, registro, tasas de inscripción en CNMV, BORME, etc.), así como todos aquellos gastos que tras la constitución de la Sociedad respondan al cumplimiento de obligaciones legales, en particular, sin carácter limitativo, gastos de auditoría, asesoramiento legal y secretaría de consejo, asesoramiento legal y secretaría de consejo, asesoría tributaria, gestión contable y gastos administrativos a efectos de cumplimiento de las obligaciones tributarias, diseño y mantenimiento de página web, valoración, consultoría externa, así como cualesquiera otros asociados con las inversiones y desinversiones en Sociedades Participadas, en particular, los de asesores externos en la preparación y ejecución de estas operaciones.

Asimismo, los inversores correrán directamente con todos los gastos de personal y de alquiler de las instalaciones y materiales que sean necesarios para dotar a las sociedades participadas para el efectivo ejercicio de su actividad.

**4. La descripción del modo en que la Sociedad Gestora garantiza un trato equitativo de los inversores y, en el supuesto de que algún inversor reciba un trato preferente u obtenga el derecho a recibir ese trato, una descripción del trato preferente, el tipo de inversores que obtienen dicho trato preferente y, cuando proceda, su relación jurídica o económica con la Sociedad Gestora o las entidades gestionadas.**

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 los accionistas de la Sociedad. Todos los accionistas aportarán al capital social suscrito en cada momento en proporción a su participación en la Sociedad y en el mismo momento temporal. Asimismo, las devoluciones a los accionistas en forma de dividendos, reducción de capital o cualesquiera otras formas se realizará siempre en la proporción anterior.

Todos los accionistas pagarán las mismas comisiones, sin perjuicio de que la Sociedad se reserve el derecho a bonificar a aquellos inversores con un volumen de inversión sustancialmente superior.

**5. Descripción del modo y el momento de la divulgación de la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la Ley 22/2014**

La Sociedad Gestora, con carácter trimestral, emitirá a los accionistas por correo electrónico y pondrá a disposición de los mismos en el domicilio social un informe en el que, entre otra información de interés para los accionistas en relación con el seguimiento de las inversiones, comunicará a los inversores, en la medida en que proceda conforme a la actividad desarrollada por la Sociedad conforme a lo previsto en este Folleto, la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69.

## **CAPÍTULO VIII. RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO**

Don Iker Zabalza Sorauren con NIF 72.698.759-Z, en su calidad de director general de Swan Real Estate Management, SGEIC, S.A., asume la responsabilidad por el contenido de este Folleto y confirma que los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

La puesta a disposición de los inversores del presente Folleto con anterioridad a su inversión no implica 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 Sociedad o la rentabilidad o calidad de la inversión en la Sociedad.

El presente Folleto se ha presentado en la CNMV en el marco del proceso de inscripción de la Sociedad en el correspondiente registro especial conforme a lo previsto en el artículo 8 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital de riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Sin perjuicio de lo anterior, la responsabilidad sobre el contenido y veracidad del presente folleto y de los estatutos sociales corresponde exclusivamente a Swan Real Estate Management, SGEIC, S.A., no estando el mismo sometido a verificación por parte de la CNMV el contenido de los mismos.

La admisión y registro de la Sociedad en el mencionado registro especial de la CNMV no implica recomendación de suscripción de las acciones a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

La Sociedad Gestora asume la obligación, sin perjuicio de y con carácter adicional a lo previsto a este respecto en la normativa de aplicación, de comunicar a los inversores a los que se haya facilitado el presente Folleto

conforme a la normativa vigente, con anterioridad a la suscripción por éstos de acciones de la Sociedad, cualquier modificación relevante de lo expuesto en el mismo.

---

D. Iker Zabalza Sorauren

## **Anexo 1: Estatutos Sociales**

### **ESTATUTOS**

#### **SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A.**

### **TÍTULO I**

#### **CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO Y DOMICILIO**

##### **ARTÍCULO 1.- Denominación Social y régimen jurídico.**

Con la denominación de SEAGULL REAL ESTATE I SICC, S.A. se constituye una sociedad anónima, sociedad de inversión de capital cerrado, de nacionalidad española que se regirá por los presentes Estatutos y, en su defecto, por 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 y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva ("**Ley 22/2014**"), por el texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

##### **ARTÍCULO 2.- Objeto Social.**

El objeto social principal consiste en la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros y tenencia de participaciones en otras sociedades con arreglo a la política de inversiones prevista en el artículo 6 siguiente y en los términos previstos en la normativa de aplicación. (CNAE 6420)

Asimismo, la Sociedad podrá realizar actividades de asesoramiento de cualquier tipo y, en particular, de asesoramiento en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios, dirigidas

a las sociedades que constituyan el objeto de la política de inversiones de la Sociedad, estén o no participadas por ésta, de conformidad con lo previsto en la normativa de aplicación.

La Sociedad, dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital- riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

### **ARTÍCULO 3.- Duración.**

La Sociedad se constituye con una duración inicial de ocho (8) años a contar desde la fecha de su constitución y dará comienzo a sus operaciones en la fecha de su inscripción en el correspondiente registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad podrá disolverse en cualquier momento con anterioridad al transcurso del referido plazo de duración de acuerdo con lo previsto en estos estatutos y en la Ley de Sociedades de Capital.

### **ARTÍCULO 4.- Domicilio.**

El domicilio social se fija en A Coruña, Rúa Betanzos 1, C.P. 15004

El órgano de administración de la Sociedad podrá establecer, suprimir o trasladar cuantas sucursales o representaciones tenga por conveniente, y variar el domicilio social dentro del territorio nacional.

## **TITULO II**

### **CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y POLÍTICA DE INVERSIONES**

#### **ARTÍCULO 5.- Valoración de los Activos.**

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 6.- Política de Inversiones.**

Las inversiones de la Sociedad deberán respetar en todo momento la siguiente política de inversiones que en cualquier caso estará sujeta a cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 22/2014:

- a) Sector empresarial: La Sociedad podrá invertir en sociedades que desarrollen su actividad en el sector inmobiliario. La Sociedad invertirá en sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de calificación residencial u oficinas reconvertibles a uso residencial.
- b) Ámbito geográfico: Las inversiones se realizarán en sociedades cuyos activos inmobiliarios se encuentren localizados en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- c) Tipos de activos: Con carácter general, la inversión se realizará mediante la participación en sociedades mercantiles no cotizadas titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de calificación residencial, oficinas reconvertibles a uso final residencial y suelo urbano finalista, sin perjuicio de que, con carácter excepcional, pueda considerarse la inversión directamente en otro tipo de activos no financieros, tales como, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, activos inmobiliarios o derechos de crédito frente a sociedades del sector empresarial y ámbito geográfico antes mencionados. La inversión se materializará, con carácter general, a través de la toma de participaciones en el capital de dichas sociedades mercantiles, que no serán inferiores al 50% del mismo y que conllevarán el control de la sociedad participada y el control de la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de titularidad de la sociedad participada, ello sin perjuicio de la posibilidad de procurar financiación a las sociedades participadas mediante la concesión de préstamos participativos o subordinados, o cualquier otro tipo de financiación.
- d) Criterios temporales: El objetivo general de desinversión o período de maduración de la inversión se fija en el plazo de 5 años desde la constitución de la Sociedad, con dos posibles prórrogas anuales.
- e) Relaciones con las sociedades participadas: La intervención en las sociedades participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de las mismas, a través de directivos de la sociedad gestora o de miembros del consejo de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones. Sin perjuicio de lo anterior, la entidad en la que se haya delegado la gestión de los activos de la Sociedad conforme a lo previsto en la Ley 22/2014 podrá prestar a las sociedades participadas, con carácter accesorio, servicios de asesoramiento en gestión empresarial y de proyectos.
- f) Política de apalancamiento y restricciones al mismo: La inversión en las sociedades participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose el

endeudamiento de la Sociedad para la realización de inversiones. No obstante lo anterior, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por los accionistas de sus obligaciones de aportación de fondos propios o para acometer determinadas inversiones que requieran financiación transitoria, siempre y cuando el vencimiento de dicha financiación no sea superior a 12 meses.

- g) Estrategia de inversión: La estrategia de inversión se orientará hacia la adquisición de activos inmobiliarios infravalorados por el mercado debido a carencias de mantenimiento o mala gestión del activo y las rentas y la inversión en su puesta en valor mediante rehabilitación o reforma y posterior venta del activo. Las sociedades participadas por la Sociedad que sean titulares de los activos inmobiliarios o derechos sobre los mismos podrán recurrir al endeudamiento financiero para acometer la adquisición del inmueble, las obras de rehabilitación y reforma o cualquier otra actuación necesaria para el desarrollo del objeto social de las sociedades participadas.
- h) Riesgos que se pretenden asumir: En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la inversión en activos financieros y no financieros, en particular, entre otros, el riesgo regulatorio, el riesgo de iliquidez de la inversión, el riesgo de mercado, el riesgo operativo y el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles.

En todo caso, el activo de la Sociedad se invertirá conforme a lo previsto en la Ley 22/2014 y en la restante normativa que fuese de aplicación.

Para la modificación de esta política de inversión, la entidad en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos elaborará una memoria explicativa de los cambios ocurridos en la economía o en el mercado que aconsejan un cambio de estrategia o política de inversión, identificando los principales factores de cambio y posibles alternativas. Una vez realizada dicha memoria la presentará al órgano de administración para su estudio y a su vez el órgano de administración convocará una Junta General de accionistas, quedando a plena discreción de este órgano la modificación de la política de inversión con las mayorías establecidas en estos estatutos sociales.

### TITULO III

#### CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

##### **ARTÍCULO 7.- Capital Social.**

El capital social es de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL EUROS (19.910.000€). Está dividido en DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL (19.910.000) de acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 19.910.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Las acciones de la 1 a la 310.000, 1.060.001 a 1.560.000, 3.060.001 a 3.122.500, 3.310.001 a 3.372.500, 3.560.001 a 3.622.500, 3.810.001 a 3.910.000, 4.210.001 a 4.460.000, 5.210.001 a 5.272.500, 5.460.001 a 5.522.500, 5.710.001 a 5.960.000, 6.710.001 a 7.460.000, 9.710.001 a 9.772.500, 9.960.001 a 10.147.500, 10.710.001 a 10.772.500, 10.960.001 a 11.460.000, 12.960.001 a 13.085.000, 13.460.001 a 13.560.000, 13.860.001 a 13.922.500, y 14.110.001 a 14.172.500, todos los números, ambos inclusive, las cuales se encuentran íntegramente desembolsadas y otorgan los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

Las acciones de la 310.001 a 1.060.000, 1.560.001 a 3.060.000, 3.122.501 a 3.310.000, 3.372.501 a 3.560.000, 3.622.501 a 3.810.000, 3.910.001 a 4.210.000, 4.460.001 a 5.210.000, 5.272.501 a 5.460.000, 5.522.501 a 5.710.000, 5.960.001 a 6.710.000, 7.460.001 a 9.710.000, 9.772.501 a 9.960.000, 10.147.501 a 10.710.000, 10.772.501 a 10.960.000, 11.460.001 a 12.960.000, 13.085.001 a 13.460.000, 13.560.001 a 13.860.000, 13.922.501 a 14.110.000, y 14.172.501 a 14.360.000, todos los números, ambos inclusive, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas únicamente en un 25% de su valor nominal.

Las acciones de la 14.360.001 a la 19.910.000 se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas únicamente en un 43,75% de su valor nominal.

Los desembolsos pendientes se efectuarán en metálico dentro de los cinco (5) años siguientes a la fecha de constitución de la Sociedad y serán exigidos por el órgano de administración de la Sociedad en uno o varias veces, con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Las acciones se representarán mediante títulos nominativos, que podrán ser simples o múltiples. El accionista tiene derecho a la entrega, libre de gastos, tanto de los títulos simples

como del título múltiple.

La titularidad de las acciones figurará 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 escritura pública o en póliza mercantil, los medios de prueba que estime convenientes para la inscripción de la transmisión en el libro registro.

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, cada accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre.

#### **ARTÍCULO 8.- Transmisibilidad de las acciones.**

La transmisibilidad de las acciones se regirá por las siguientes reglas:

##### **8.1 Restricción temporal absoluta**

Ningún accionista podrá transmitir voluntariamente acciones de la Sociedad durante el plazo de dos (2) años a contar desde la constitución de la Sociedad, salvo que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 8.2 siguiente.

##### **8.2 Supuestos de libre transmisión**

Serán libres las siguientes transmisiones de acciones de la Sociedad: las transmisiones que se efectúen por un accionista persona jurídica a favor de una sociedad mercantil que simultáneamente cumpla con los dos siguientes requisitos: (i) pertenezca al mismo grupo del que forme parte el accionista transmitente, según lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del mercado de valores y en el artículo 42 del Código de Comercio; y (ii) el accionista transmitente o la persona física que lo controle o su sociedad/es dominante/es posea, directa o indirectamente, al menos el 51% del capital social con derecho de voto. Asimismo, serán libres las transmisiones por un accionista persona física a favor de una sociedad mercantil que cumpla el requisito (ii) anterior y las transmisiones por un accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente al menos el 51% del capital social con derecho a voto del accionista transmitente persona jurídica.

### 8.3 Transmisiones sujetas a derecho de adquisición preferente

Salvo en los supuestos mencionados en el apartado 8.2 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 8.1 anterior, la transmisión de las acciones de la Sociedad quedará sujeta a un derecho de adquisición preferente por parte de los accionistas, que se regirá por las siguientes normas:

- (a) Si uno de los accionistas (el “**Transmitente**”) pretende transmitir *inter vivos* la totalidad o parte de sus acciones de la Sociedad deberá comunicarlo, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta de un tercero, de forma fehaciente al órgano de administración, quien remitirá dicha comunicación a los restantes accionistas, en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si el órgano de administración no trasladara la comunicación en el plazo indicado, el Transmitente podrá realizar la comunicación por sí mismo. Dicha comunicación deberá expresar la identidad y toda la información del potencial adquirente (el “**Tercero Adquirente**”), el número de acciones que desea transmitir, el precio o contraprestación por cada acción, las condiciones de pago, así como las garantías ofrecidas, junto con una copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Tercero Adquirente y la documentación acreditativa de que el Tercero Adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de capital cerrado.
- (b) En el plazo de veinte (20) días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación realizada por el órgano de administración, los restantes accionistas podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Transmitente, con copia al órgano de administración, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Transmitente. En el caso de que sean varios los accionistas interesados en adquirir las acciones ofrecidas por el Transmitente, las acciones ofrecidas serán adquiridas por todos ellos en proporción a su respectiva participación en el capital social, descontando las acciones ofrecidas a la venta y el exceso no prorrateable se adjudicará por sorteo entre los mismos.
- (c) Transcurridos treinta (30) días hábiles desde que se remitió por el Transmitente la notificación prevista en el apartado (a) anterior sin que el Transmitente haya recibido la comunicación de ejercicio del derecho de adquisición preferente por otros accionistas, quedará libre el Transmitente para transmitir las acciones al Tercero Adquirente conforme a los términos

establecidos en la oferta comunicada.

- (d) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las acciones serán los ofertados por el Tercero Adquirente y comunicados por el Transmitente al órgano de administración. No obstante, en caso de que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito y a falta de acuerdo entre el Transmitente y el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente, el importe a abonar, al contado y en metálico, será el precio que un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad, designado al efecto por el órgano de administración de la misma, determine como equivalente a (i) la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Transmitente, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa, o (ii) al valor razonable de las acciones si lo fuera a título gratuito. El coste del informe del auditor previsto en este párrafo, que deberá ser elaborado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha de designación del auditor por parte del órgano de administración de la Sociedad, correrá a cargo del Transmitente.
- (e) La transmisión deberá efectuarse en todo caso en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles a contar desde la fecha de remisión de la comunicación a que se refiere el apartado a) del presente artículo. Si la transmisión no se efectúa en ese último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Transmitente no podrá presentar nuevo proyecto de transmisión hasta que transcurran seis (6) meses a contar desde la fecha del anterior

#### 8.4 Derecho de arrastre

La sociedad gestora en la que se haya delegado en cada momento la gestión de los activos de la Sociedad tendrá derecho, en caso de recibir una oferta de compra por parte de un tercero que implique la transmisión de la totalidad de las acciones de la Sociedad en virtud de la cual el importe agregado del precio ofrecido por el tercero por la compra (neto de cualesquiera impuestos y gastos por la transmisión) y los dividendos u otros rendimientos que los accionistas hubieran recibido de la Sociedad hasta la fecha de la oferta resulten en un importe superior al resultado de multiplicar el importe total de los desembolsos de capital realizados por los accionistas hasta el momento de la oferta del tercero por 1,3 veces (1,3x) y que resulte en una tasa interna de retorno (TIR) superior al dieciséis por cien (16%), a obligar a la totalidad de los accionistas a vender a ese tercero la totalidad de sus acciones en la Sociedad en los mismos términos y condiciones y por el mismo precio, siempre que el precio

ofrecido permita a los accionistas obtener el valor razonable de sus acciones. El auditor de la Sociedad determinará, con carácter previo a dicha venta, que el precio ofrecido por el tercero refleja el valor razonable de las acciones.

A tal efecto, la sociedad gestora en la que se haya delegado en cada momento la gestión de los activos de la Sociedad, según corresponda, comunicará al órgano de administración de la Sociedad la oferta recibida y su intención de ejercitar el presente derecho de arrastre.

#### 8.5 Transmisiones mortis causa

Será libre la transmisión mortis causa de acciones a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, legatarios o herederos del accionista fallecido.

#### 8.6 Transmisiones forzosas

Para el caso de embargo o cualquier otro supuesto de transmisión forzosa distinto de la transmisión *mortis causa* de acciones de la Sociedad, cualquiera que sea su clase, en cualquier procedimiento de apremio, o de su venta como consecuencia de cualquier otro procedimiento de ejecución judicial, extrajudicial o administrativo, y una vez que el juez, el notario o la autoridad administrativa haya remitido a la Sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación y, en su caso, de la adjudicación solicitada por el acreedor, la Sociedad podrá rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad siempre y cuando presente a uno o varios accionistas adquirentes, u ofreciendo su adquisición por la Sociedad. A tal fin, la Sociedad deberá trasladar a los restantes accionistas copia de dicho testimonio en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde la recepción del mismo, y, éstos o, en su defecto, la propia Sociedad, podrán, dentro del plazo de un (1) mes siguiente a la recepción de la comunicación, subrogarse en el lugar del rematante, o en su caso del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate y de todos los gastos causados. Si el derecho previsto en este apartado fuera ejercitado por varios accionistas, las acciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital.

#### 8.7 Incumplimiento de las disposiciones estatutarias

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente artículo 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.

## **TITULO IV**

### **GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

#### **ARTÍCULO 9.- Órganos de gobierno de la Sociedad.**

La Junta General de Accionistas y el Órgano de Administración serán los órganos que habrán de regir y administrar la Sociedad, de conformidad con los artículos 209 y siguientes de la Ley de sociedades de capital. De conformidad con lo previsto en el artículo 20 de estos estatutos sociales y en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 22/2014, la gestión de los activos podrá encomendarse a una SGEIC o una SGIIC, o una entidad habilitada para prestar el servicio de inversión a que se refiere el artículo 63.1.d) de la Ley 24/1988.

La Junta General de Accionistas y el Órgano de Administración se regirán por lo previsto en los presentes Estatutos, y, en su caso, por lo que se apruebe en sus respectivos Reglamentos.

## **TITULO V**

### **LA JUNTA GENERAL**

#### **ARTÍCULO 10.- Junta General**

Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por las mayorías establecidas en la Ley o en estos estatutos, sobre los asuntos propios de la competencia legal de ésta. Adicionalmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 160j) de la Ley de Sociedades de Capital, el cese y nombramiento de la sociedad gestora en la que la Sociedad delegue la gestión de sus activos conforme a lo previsto en el artículo 20 siguiente y la aprobación, terminación o cualquier modificación de la duración o los términos económicos del contrato de gestión suscrito con dicha sociedad gestora serán competencia de la junta general.

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 Ley les reconoce.

#### **ARTÍCULO 11.- Carácter de la junta: juntas generales ordinarias y extraordinarias**

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y habrán de ser convocadas por el órgano de administración.

La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación 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.

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.- Convocatoria**

El órgano de administración convocará la junta general cuando estime conveniente y, necesariamente, cuando lo solicite un número de accionistas que represente, por lo menos, un 5% 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 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.

La convocatoria por el órgano de administración, tanto para las juntas generales ordinarias como para las extraordinarias, se hará 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 con acuse de recibo mediante otro fax, o (iv) por correo electrónico con acuse de recibo mediante otro correo electrónico, o (v) por cualquier otro procedimiento de comunicación individualizado y por escrito que asegure la recepción del anuncio por los accionistas en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la Sociedad. La convocatoria deberá comunicarse a cada accionista, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la junta.

La comunicación de la convocatoria expresará, al menos, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la ley. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediera, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Asimismo, sin perjuicio de que en la convocatoria habrá de determinarse la forma de celebración, y de que, en su caso, se fije una ubicación física para la celebración de la Junta, que permita la asistencia personal, se permite la asistencia, la emisión y la delegación del voto, por medios telemáticos o videoconferencia, por conexión bilateral o plurilateral, con imagen y sonido directo, siempre que se asegure que los asistentes remotos puedan ser identificados, tengan noticia en tiempo real de lo que ocurre, y la medida en que los socios puedan intervenir, siendo necesario, en el caso de delegación del voto, que quede constancia en algún medio o soporte grabado, para su posterior prueba; ofreciendo la misma garantía de autenticidad que la asistencia física.

Sin perjuicio de lo recogido en el párrafo anterior, expresamente se permite la convocatoria de juntas para ser celebradas sin asistencia física de los socios o sus representados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 182 bis y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, y que se regirán por las mismas reglas aplicables a las juntas presenciales.

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 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 13.- Asistencia y representación en la Junta General.**

Todos los accionistas podrán asistir a las juntas generales. Será requisito esencial para asistir que el accionista tenga inscritas las acciones a su nombre en el correspondiente libro registro de acciones nominativas con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General. Cada acción da derecho a un voto.

El derecho de asistencia a las Juntas Generales es delegable en cualquier persona, sea o no accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos previstos en la legislación vigente, y con carácter especial para cada Junta. La representación es siempre revocable.

Los accionistas podrán emitir su voto sobre los puntos o asuntos contenidos en el Orden del Día de la convocatoria de una Junta general de socios remitiéndolo, antes de su celebración, además de por los medios establecidos en su caso por la legislación aplicable, por escrito físico o electrónico o por cualquier otro medio de comunicación a distancia que garantice debidamente la identidad del socio que lo emite. En el voto a distancia el accionista deberá manifestar el sentido de este separadamente sobre cada uno de los puntos o asuntos comprendidos en el Orden del Día de la Junta de que se trate. Caso de no hacerlo sobre alguno o algunos se entenderá que se abstiene en relación con ellos.

Si existiera el área privada de socios dentro de la Web Corporativa, el voto podrá ejercitarse por el socio mediante el depósito en la misma, utilizando su sistema de identificación, del documento en formato electrónico el que lo contenga o por su manifestación de voluntad expresada de otra forma a través de dicha área.

El voto anticipado deberá recibirse por la sociedad con un mínimo de 24 horas de antelación a la hora fijada para el comienzo de la Junta. Hasta ese momento el voto podrá revocarse o modificarse. Transcurrido el mismo, el voto anticipado emitido a distancia sólo podrá dejarse sin efecto por la presencia personal o telemática del socio en la Junta.

El Presidente y el Secretario de la Junta General gozarán de las más amplias facultades, en cuanto en Derecho sea posible, para resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones suscitadas en relación con la lista de asistentes y con las delegaciones o representaciones.

Podrán asistir a la junta general representantes de la sociedad gestora y demás personas que sean invitadas a asistir por el órgano de administración.

Los administradores deberán asistir a las juntas generales.

#### **ARTÍCULO 14.- Constitución y celebración de la junta general**

La junta general de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto.

En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente cualquiera de los acuerdos sometidos a mayoría reforzada conforme a lo previsto en el artículo 15 o el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50 % del capital suscrito con derecho a voto.

Las juntas generales se celebrarán en el lugar que decida el órgano de administración convocante, dentro del término municipal en que se encuentre el domicilio social, y así se haga constar en la convocatoria de la junta. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Sin perjuicio de ello, las juntas universales se celebrarán allí donde se encuentre la totalidad de los accionistas, siempre que se cumplan los requisitos legales para ello.

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

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 ley.

#### **ARTÍCULO 15.- Adopción de acuerdos**

Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado, salvo (a) en los supuestos en los

que se establezca por ley una mayoría distinta, en los que aplicará la mayoría prevista legalmente y (b) el cese de la gestora, la terminación o modificación de los términos económicos del contrato de gestión de los activos de la Sociedad con la sociedad gestora en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos y la prórroga de la duración de la Sociedad más allá del plazo previsto en el artículo 3 de estos Estatutos Sociales, que requerirán que el acuerdo se adopte con el voto favorable de accionistas que representen, al menos, el 75% del capital social con derecho a voto.

## TITULO VI

### EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

#### **ARTÍCULO 16.- Forma del órgano de administración y composición del mismo.**

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

Para ostentar el cargo de administrador único no se requiere ser accionista.

La designación de la persona que haya de ocupar el cargo de administrador único corresponderá a la Junta General.

#### **ARTÍCULO 17.- Duración. Remuneración**

La duración del cargo de administrador será de seis (6) años, sin perjuicio de su posible separación o dimisión, pudiendo ser reelegidos I administradores, una o más veces, por periodos de igual duración.

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

El cargo de administrador de la Sociedad será gratuito. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del órgano de administración serán reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que incurran como consecuencia del desempeño de su cargo.

#### **ARTÍCULO 18.- Funcionamiento del órgano de administración.**

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Administrador Único.

El Administrador Único podrá hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por los presentes Estatutos a la Junta General.”

#### **ARTÍCULO 19.- Representación de la Sociedad.**

Sin perjuicio de la delegación en la sociedad gestora conforme a lo previsto en el artículo 20 siguiente y en la Ley 22/2014, 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 Ley o los Estatutos a la competencia de la Junta General.

#### **ARTÍCULO 20.- Delegación de facultades a favor de una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado.**

La gestión de los activos de la Sociedad se realizará por una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 22/2014, que dispondrá de todas las facultades previstas conforme a la legislación vigente en virtud de dicha delegación y con la que se suscribirá el correspondiente contrato de gestión.

### **TITULO VII**

#### **EJERCICIO SOCIAL, BALANCE Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS**

#### **ARTÍCULO 21.- Ejercicio Social.**

El ejercicio social comprende desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día de la inscripción de la Sociedad en el registro administrativo de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV y terminará el 31 de diciembre del mismo año.

**ARTÍCULO 22.- Formulación de las cuentas anuales.**

El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, en su caso, el informe de gestión, y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, para, una vez revisados o informados por los auditores de cuentas, cuando sea necesario, ser presentados a la junta general.

**ARTÍCULO 23.- Designación de auditores.**

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser revisados por los auditores de cuentas de la Sociedad.

El nombramiento de los auditores, se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente.

**ARTÍCULO 24.- Aprobación de las cuentas anuales. Aplicación del resultado.**

Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas.

Una vez aprobadas las cuentas anuales, la Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado, con observancia de las normas legales vigentes y de los presentes Estatutos.

El Órgano de Administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos previstos en la ley.

## **TITULO VIII**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**ARTÍCULO 25.- Disolución.**

La Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General adoptado en cualquier tiempo, con los requisitos previstos en la ley y por cualquiera de las causas previstas en la misma.

**ARTÍCULO 26.- Liquidación.**

Acordada la disolución de la Sociedad, quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores.

Los liquidadores ostentarán las atribuciones señaladas en la Ley de Sociedades de Capital y las demás de que hayan sido investidos por la junta general al acordar su nombramiento.

En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la Ley y las que complementando éstas, pero sin contradecirlas, haya acordado, en su caso, la junta general que hubiere adoptado el acuerdo de disolución.

**ARTÍCULO 27.- Adjudicación “*in natura*”**

La junta general, aprobada la liquidación de la Sociedad, y a la vista de la misma, podrá acordar la adjudicación “*in natura*” a los accionistas del patrimonio social neto, con el acuerdo unánime de los mismos.

**ARTÍCULO 28.- Régimen aplicable en caso de disolución y/o liquidación.**

Las normas para la disolución y liquidación de la Sociedad se ajustarán en todo momento a las disposiciones contenidas en la citada Ley de Sociedades de Capital.

**TITULO IX**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 29.- Jurisdicción competente**

Los accionistas, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que en Derecho les pudiera corresponder, someten expresamente a la competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid la resolución de cualquier cuestión y diferencia que pueda surgir entre ellos.

## **Anexo 2: Ejemplo de cálculo de la Comisión de Gestión a Éxito**

A continuación, se expone un supuesto simulado de devengo y cálculo de la comisión de éxito:

A efectos ilustrativos del cálculo de la comisión de éxito, se asume que (i) la Sociedad se constituye en noviembre 2017 con un capital social de 20.000.000€, desembolsado inicialmente en un 25% esto es, 5.000.000€ y (ii) el total del capital social queda íntegramente desembolsado en el plazo de 24 meses desde el inicio de su actividad, mediante desembolsos de los dividendos pasivos consecutivos a medida que se vayan identificando y sean requeridos los fondos correspondientes para ejecutar las compras y ejecución de rehabilitaciones de los activos. A modo de ejemplo, se produciría la inversión en la adquisición de 8 edificios representativos en alguna de las distintas capitales de provincia de Galicia (p.e., dos activos situados en Vigo, cinco en A Coruña y uno en Santiago de Compostela).

Siguiendo con el ejemplo anterior, la inversión en cada uno de los proyectos podría darse con el siguiente calendario:

3<sup>er</sup> trimestre de 2017: 1 activo

4<sup>o</sup> trimestre de 2017: 1 activo

1<sup>er</sup> trimestre de 2018: 1 activo

2<sup>o</sup> trimestre de 2018: 1 activo

3<sup>er</sup> trimestre de 2018: 1 activo

4<sup>o</sup> trimestre de 2018: 3 activos

Cada uno de los proyectos está planificado que tenga un período de inversión (compra y ejecución de trabajos de rehabilitación) de 18 meses. La comercialización de las unidades de venta final comienza durante el 4<sup>o</sup> trimestre posterior a la compra del edificio (en fase de preventa), y se extiende durante un plazo de 18 meses, momento en que se alcanza el 100% de unidades vendidas.

Siguiendo el ejemplo con el calendario de inversión previsto, esto implicaría que la fase de comercialización del total de las unidades finales se realizaría durante el 2º trimestre del año 2021.

Con este calendario planificado, el importe total de la tesorería bruta disponible para distribución a los accionistas (antes del pago de la comisión de éxito) ascendería a 25.405.367€. Por tanto, el importe de la plusvalía bruta ascendería a 5.405.367€, resultando en una TIR bruta del inversor del 13%. Al superarse la rentabilidad mínima anual del 6% exigida por los inversores, este escenario comportaría el devengo de la comisión de éxito por parte de la Sociedad Gestora, que ascendería a 687.921€, lo que situaría la plusvalía neta de los inversores de la SICC en 4.913.719€ (equivalente a una TIR del 12%), y las devoluciones netas recibidas por los inversores ascenderían por tanto a 24.913.719€.

El cálculo de la comisión de éxito resulta de aplicación de la siguiente fórmula, siempre y cuando se haya obtenido una plusvalía que resulte en una TIR anual neta mínima del 6% para los inversores:

$$\text{Comisión de éxito}^1 = [\text{Plusvalía bruta total} * \text{ComEx}] / [1 + \text{Com Ex} * (1 - \text{IS})]$$

Donde,

Total tesorería bruta: Importe bruto de la tesorería total disponible para distribución a los inversores antes del pago de la comisión de éxito.

ComEX: porcentaje de comisión de éxito correspondiente a la Sociedad Gestora, que en este caso asciende al 14%.

IS: tipo del Impuesto de Sociedades aplicable, que en este caso es del 25%.

---

<sup>1</sup> Al realizar el cálculo de la comisión de éxito mediante esta fórmula se obtiene un resultado aproximado, generándose una diferencia no significativa respecto al resultado obtenido del cálculo de la comisión de éxito mediante un cálculo iterativo en los términos de la redacción incluida en el contrato de gestión / folleto de la Sociedad. Asimismo, a efectos de simplificación, la fórmula asume una única distribución a los accionistas, si bien, podrían producirse varias distribuciones previas a la superación del rendimiento mínimo y otras con posterioridad al pago inicial de la comisión de éxito, equivalente al 14% de cualquier distribución adicional a los accionistas resultante de dividendos distribuidos por las sociedades participadas o de plusvalías por la venta de las mismas.