

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL
DENOMINADA “HELIOS RE SOCIMI, S.A.”

TÍTULO I - DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN SOCIAL Y NORMATIVA APLICABLE¹

1. La sociedad se denomina Helios RE SOCIMI, S.A. (en adelante, la ***Sociedad***), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la ***Ley de Sociedades de Capital***), así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la ***Ley de SOCIMIs***) y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

1. La Sociedad tiene por objeto social:
 - La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso residencial, comercial o mixto, para su arrendamiento.
 - La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
 - La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
 - Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 5 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.
3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

¹ La junta general de la Sociedad modificó el artículo 1º el 30 de abril de 2025 al objeto de añadir a la denominación “Helios RE, S.A.” el término “SOCIMI”, i.e., “Helios RE SOCIMI, S.A.”. A 23 de mayo de 2025, este acuerdo se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

ARTÍCULO 3. DOMICILIO SOCIAL

1. El domicilio social se fija en Madrid, calle de María de Molina, 39, Planta 10, donde radicará el centro de la efectiva administración y dirección de la Sociedad.
2. El Consejo de Administración podrá trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, agencias, representaciones, delegaciones o sucursales, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.

ARTÍCULO 4. DURACIÓN

1. La duración de la Sociedad es por tiempo indefinido e inició su actividad en la fecha de inscripción de su constitución en el Registro Mercantil.

TÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

1. El capital social, totalmente suscrito, se fija en la cifra de 14.712.684 euros y está dividido en 14.712.684 acciones nominativas, acumulables e indivisibles de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la uno a la 14.712.684, ambas inclusive, y representadas por medio de títulos nominativos que podrán ser unitarios o múltiples. El capital social se encuentra desembolsado en su totalidad.
2. Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 6. DESEMBOLSOS PENDIENTES

1. Los desembolsos pendientes deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de constitución de la Sociedad o del acuerdo de ampliación del capital social, según sea el caso.
2. El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes no podrá ejercitar el derecho de voto. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.
3. Una vez abonado el importe de los desembolsos pendientes junto con los intereses adeudados, podrá el accionista reclamar el pago de los dividendos no prescritos, pero no la suscripción preferente, si el plazo para su ejercicio ya hubiere transcurrido.

ARTÍCULO 7. COPROPIEDAD, USUFRUCTO Y PRENDA DE LAS ACCIONES

1. La copropiedad, el usufructo y la prenda de acciones se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.
2. Dado que las acciones son indivisibles, los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas deberán designar una sola persona para el ejercicio de los correspondientes derechos y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.

3. En caso de prenda de las acciones de la sociedad, el ejercicio de todos los derechos económicos y políticos inherentes a las acciones corresponderán al propietario de dichas acciones.

No obstante lo anterior, corresponderá automáticamente al acreedor pignoraticio el ejercicio de los derechos económicos inherentes a las acciones y, si así lo requiere el acreedor pignoraticio, le corresponderá asimismo el ejercicio de los derechos políticos de las mismas desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un incumplimiento de las obligaciones garantizadas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en su caso, se acredite fehacientemente la iniciación del correspondiente expediente de subasta o, de resultar de aplicación, cualquier otro procedimiento para la venta de las acciones de la sociedad pignoradas a instancias del acreedor pignoraticio correspondiente.

ARTÍCULO 8. TRANSMISIÓN DE ACCIONES

La transmisión de las acciones estará sujeta al siguiente régimen:

1. General

La transmisión de acciones que no se ajuste a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la ley, será nula y no producirá efecto alguno frente a la Sociedad.

El órgano de administración denegará la inscripción en el libro-registro de acciones nominativas de cualquier transmisión que no esté permitida o que no se ajuste a lo previsto en estos Estatutos.

La transmisión de acciones de la Sociedad debe ser por la totalidad (y no por parte) de las acciones, salvo por las transmisiones que se realicen a favor de cualquier sociedad Filial (según se define más adelante) del accionista transmitente.

Lo dispuesto en el presente artículo resultará, asimismo, de aplicación, con las necesarias adaptaciones, a la transmisión por parte de cualquier accionista de sus derechos de suscripción preferente que correspondan a las acciones del mismo o a cualquier instrumento que dé derecho adquirir o a ser convertido en acciones de la Sociedad.

2. Periodo de No Disposición

Durante un plazo de cinco (5) años a contar desde la respectiva fecha de adquisición de las acciones (el ***Periodo de No Disposición***), los accionistas no podrán transmitir voluntariamente, directa ni indirectamente, las acciones.

El Periodo de No Disposición no resultará de aplicación (i) para las transmisiones permitidas a Filiales conforme a lo previsto en este artículo, ni (ii) cuando el accionista que pretende transmitir las acciones haya obtenido el consentimiento previo por escrito de los demás accionistas.

3. Transmisiones a Filiales

Serán libres y no estarán sujetas a limitación alguna las transmisiones (ya sea total o parcial) que se realicen a favor de cualquier sociedad Filial del accionista transmitente (incluidas las relativas al Periodo de No Disposición), siempre que en el caso de que la sociedad adquirente dejase de ser una Filial del accionista transmitente, se transmitan las acciones de que sea titular a otra sociedad o entidad que sí reúna tal condición.

A los efectos de los presentes Estatutos, se entiende por **Filial** de una sociedad cualquier sociedad que controle o esté controlada (ya sea por mayoría de los derechos de voto, del capital social o tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración; o que de otra manera se tenga el control para determinar la gestión y políticas financieras y operativas de la sociedad) por dicha sociedad o entidad o bajo el control común con dicha sociedad.

4. Derecho de primera oferta

Finalizado el Periodo de No Disposición, cualquier accionista, antes de iniciar activamente un proceso formal de venta para buscar posibles compradores de sus acciones, notificarán por escrito a los restantes accionistas la intención de transmitir sus acciones mediante una notificación (la **Notificación del Derecho de Primera Oferta**), con copia al Consejo de Administración. Dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la fecha de recepción de la Notificación del Derecho de Primera Oferta, los accionistas no transmitentes podrán realizar una oferta a los accionistas que pretendan transmitir por la totalidad (y no parte) de sus acciones (las **Acciones de la Oferta**), notificando debidamente estos accionistas esa decisión a través de una notificación de ejercicio del Derecho de Primera Oferta (la **Notificación del Ejercicio del Derecho de Primera Oferta**), con copia al Consejo de Administración. La Notificación del Ejercicio del Derecho de Primera Oferta incluirá el precio ofrecido para la adquisición de las acciones que se pretendan transmitir (el **Precio Ofertado**), los términos y condiciones materiales para la realización de la adquisición, así como información sobre las fuentes de financiación disponibles y confirmación de que la misma ha sido garantizada de manera vinculante e irrevocable.

A los efectos de los presentes Estatutos, se entiende por **Día Hábil** cualquier día de la semana que no sea sábado, domingo o festivo en la ciudad de Madrid (España) y Luxemburgo (Luxemburgo).

Dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha en que los accionistas que pretendan transmitir sus acciones reciban la Notificación del Ejercicio Derecho de Primera Oferta, estos accionistas deberán decidir si aceptan o no el Precio Ofertado mediante notificación por escrito (la **Notificación de Aceptación**).

En caso de que lo acepten, los accionistas transmitentes, y los accionistas que hayan enviado la Notificación del Ejercicio del Derecho de Primera Oferta, deberán negociar durante un período de 30 Días Hábiles y comparecer ante un notario español dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que se haya recibido la Notificación de Aceptación y otorgar la correspondiente escritura pública de transmisión de las Acciones de la Oferta, libres de cargas, y pagar el Precio Ofertado a los accionistas que pretendan transmitir (o, en su caso, el plazo necesario para obtener cualquier autorización regulatoria a la que pueda estar sujeta la venta). En caso de no efectuarse la compraventa en este plazo de tres (3) meses, los accionistas transmitentes estarán facultados para suscribir libremente un contrato de compraventa en relación con las Acciones de la Oferta a un tercero.

Transcurrido el plazo de treinta (30) Días Hábiles concedido para enviar la Notificación del Ejercicio del Derecho de Primera Oferta, si ninguno de los accionistas no transmitentes ha comunicado su intención de adquirir las Acciones de la Oferta o ha confirmado que no desean adquirirlas, los accionistas que pretendan transmitir podrán transmitir libremente a un tercero las Acciones de la Oferta.

Si los accionistas que pretenden transmitir no aceptan el Precio Ofertado, estarán facultados para suscribir libremente un contrato de compraventa en relación con las Acciones de la Oferta a uno o varios terceros dentro del plazo de 185 días siguientes a la fecha de la Notificación del Ejercicio del Derecho de Primera Oferta siempre que (i) el precio de venta sea, al menos, igual al Precio Ofertado por los accionistas que pretendían adquirir las Acciones de la Oferta, y (ii) los términos y condiciones de la compraventa no sean más favorables que los ofertados por los accionistas que pretendían adquirir las Acciones de la Oferta.

5. Derecho de Acompañamiento

Sin perjuicio del derecho de primera oferta, si, finalizado el Período de No Disposición, alguno de los accionistas pretendiesen realizar una transmisión, de buena fe, del 60% o más de las acciones de la Sociedad (la **Transmisión**) a un tercero (el **Cesionario del Derecho de Acompañamiento**), la Transmisión no se llevará a cabo a menos que el Cesionario del Derecho de Acompañamiento haya cumplido con esta cláusula y haya ofrecido incondicionalmente (o haya ofrecido condicionado únicamente a las mismas condiciones a las que está sujeta la Transmisión) (la **Oferta de Acompañamiento**) adquirir la totalidad de las acciones de los restantes accionistas de la Sociedad.

La contraprestación que se ofrecerá en virtud de la Oferta de Acompañamiento se realizará en los mismos términos y condiciones (ajustándose, en su caso, tomando en consideración la existencia de cualesquiera instrumentos de deuda que formen parte de la transmisión otorgados por el correspondiente accionista transmitente), tanto en lo que respecta al precio por las acciones como a la forma de la contraprestación, que los de la propuesta de Transmisión.

La Oferta de Acompañamiento se realizará por escrito, será vinculante e irrevocable y permanecerá abierta a la aceptación (total o parcial) durante un plazo de, al menos, diez (10) Días Hábiles. Dicha oferta deberá contener (i) la identidad del Cesionario del Derecho de Acompañamiento, (ii) el precio de venta y resumen de los principales términos y condiciones del pago, (iii) la fecha de venta propuesta (en caso de ser conocida), y (iv) el número de acciones que el Cesionario del Derecho de Acompañamiento pretende adquirir.

En caso de que la Oferta de Acompañamiento sea aceptada por los restantes accionistas, la transmisión propuesta de acuerdo con la Oferta de Acompañamiento estará condicionada a llevar a cabo la transmisión propuesta y se consumará al mismo tiempo que ésta.

Los accionistas que pretendiesen realizar una Transmisión deberán informar a los restantes accionistas con anterioridad a la firma de cualquier acuerdo no vinculante para la venta de las acciones y que pudiese dar lugar al ejercicio del derecho de acompañamiento aquí previsto.

6. Derecho de Arrastre

Sin perjuicio del derecho de primera oferta, si, finalizado el Período de No Disposición, alguno de los accionistas pretendiesen realizar una transmisión, de buena fe, del 60% o más de las acciones de la Sociedad a un tercero (el **Cesionario del Derecho de Arrastre**) de la totalidad de sus acciones (en un negocio jurídico o en una serie de negocios jurídicos relacionados) (la **Transmisión del Derecho de Arrastre**), los accionistas transmitentes (el

Accionista del Derecho de Arrastre) tendrán derecho a exigir a los restantes accionistas que transmitan la totalidad de sus acciones mediante notificación escrita a tal efecto a los restantes accionistas (la *Notificación del Derecho de Arrastre*), acompañada de copias de todos los documentos necesarios para que estos accionistas lleven a cabo la transmisión de sus acciones al Cesionario del Derecho de Arrastre. La Notificación del Derecho de Arrastre describirá todos los términos y condiciones de la propuesta de transmisión de acciones por parte de los restantes accionistas al Cesionario del Derecho de Arrastre de acuerdo con la regulación del Derecho de Arrastre de los presentes Estatutos

El Accionista del Derecho de Arrastre debe requerir al Cesionario del Derecho de Arrastre que incluya en su oferta el compromiso irrevocable de comprar las acciones de los restantes accionistas en los mismo términos y condiciones de la propuesta para la transmisión de sus acciones.

La contraprestación que se ofrecerá en virtud de la Oferta de Acompañamiento se realizará en los mismos términos y condiciones (ajustándose, en su caso, tomando en consideración la existencia de cualesquiera instrumentos de deuda que formen parte de la transmisión otorgados por el correspondiente accionista transmitente), tanto en lo que respecta al precio por las acciones como a la forma de la contraprestación, que los de la propuesta de transmisión.

El Accionista del Derecho de Arrastre debe notificar a los restantes accionistas su decisión de ejercer el Derecho de Arrastre en el plazo de los 10 Días Hábiles siguientes a la recepción de la oferta por el Cesionario del Derecho de Arrastre. En el caso de que hubiere varios Cesionarios del Derecho de Arrastre, la notificación debe indicar la asignación de acciones a cada uno de los Cesionarios del Derecho de Arrastre.

Si el Derecho de Arrastre es ejercitado, cada uno de los accionistas se compromete a transmitir sus acciones al Cesionario del Derecho de Arrastre de conformidad con los términos y condiciones ofertados por este.

Los restantes accionistas enviarán o pondrán a disposición de los accionistas transmitentes todos los documentos necesarios para hacer efectiva la transmisión de sus acciones al Cesionario del Derecho de Arrastre, de acuerdo con la regulación del Derecho de Arrastre en los presentes Estatutos, en el plazo de diez (10) Días Hábiles desde la recepción de la Notificación del Derecho de Arrastre.

TÍTULO III - RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 9. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en estos Estatutos y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.
2. Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al órgano de administración.

SECCIÓN PRIMERA – JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ARTÍCULO 10. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representará a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus acuerdos, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 11. CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General ordinaria de accionistas se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio social para, en su caso, aprobar la gestión social y las cuentas anuales del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.
3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria.

ARTÍCULO 12. CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. La Junta General habrá de ser convocada por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad. El órgano de administración podrá convocar la Junta General siempre que lo considere oportuno para los intereses sociales y estará obligado a hacerlo cuando la Junta General haya de reunirse con el carácter de Junta General ordinaria. Asimismo, el órgano de administración convocará la junta cuando lo soliciten uno o varios accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.
2. La Junta General deberá ser convocada mediante comunicación individual y escrita, que será remitida por correo certificado con acuse de recibo, telegrama, burofax o cualquier otro medio escrito o telemático que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los accionistas, en el domicilio que hayan designado al efecto o en el domicilio que conste en el Libro-registro de acciones nominativas de la Sociedad.
3. Entre la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio al último de los accionistas y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir, al menos, un plazo de un mes, salvo lo dispuesto en el artículo 15 respecto de la Junta Universal y los supuestos en los que la ley establece una antelación superior.
4. El anuncio expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.
5. En el caso de Junta General ordinaria y en los demás casos establecidos por la ley, el anuncio indicará, además, lo que proceda respecto del derecho de información de los

accionistas. De manera particular, hará mención del derecho a examinar en el domicilio social y a obtener, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y, en su caso, el informe o los informes legalmente previstos, así como, cuando proceda, el derecho a solicitar su envío gratuito.

ARTÍCULO 13. LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

1. La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria en el domicilio de la Sociedad o en cualquier otro lugar del territorio nacional. 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.
2. Los accionistas podrán asistir a la Junta General bien acudiendo al lugar de la reunión indicado en el apartado anterior, bien a otros lugares conectados con aquel por sistemas de videoconferencia u otros técnicamente equivalentes que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real. La convocatoria indicará la posibilidad de asistencia mediante videoconferencia o medio técnico equivalente, especificando la forma en que podrá efectuarse, haciendo constar el sistema de conexión y los lugares en que están disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se considerarán adoptados en el lugar del domicilio social.

ARTÍCULO 14. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL

1. Salvo para aquellos asuntos en los que la normativa aplicable y/o estos estatutos establezcan mayorías superiores para la constitución de la Junta General en primera y/o segunda convocatoria, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurra o esté representado al menos el 25% del capital social de la Sociedad, mientras que en segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.
2. No obstante lo anterior, para que la Junta General pueda acordar válidamente algún acuerdo sujeto a las Materias de Mayoría Reforzada de la Junta General (tal y como se definen en el **ARTÍCULO 19. DELIBERACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS**), será necesario la concurrencia en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 70% del capital social suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 69% del capital social suscrito con derecho a voto.

ARTÍCULO 15. JUNTA GENERAL UNIVERSAL

1. La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

ARTÍCULO 16. ASISTENCIA, LEGITIMACIÓN Y REPRESENTACIÓN

1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.

2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento.
3. La asistencia a la junta, también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste dispongan de los medios necesarios para ello, en todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta.

ARTÍCULO 17. JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA

1. La Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los socios o de sus representantes. Las juntas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las juntas presenciales, adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza.
2. La celebración de la junta exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los socios y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante medios de comunicación a distancia apropiados, como audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la junta, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados. A tal fin, los administradores deberán implementar las medidas necesarias con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la sociedad, especialmente el número de sus socios.
3. El anuncio de convocatoria informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la junta. La asistencia no podrá supeditarse en ningún caso a la realización del registro con una antelación superior a una hora antes del comienzo previsto de la reunión.
4. Las respuestas a los socios o sus representantes que ejerciten su derecho de información durante la junta se regirán por lo previsto en el artículo 182 de la Ley de Sociedades de Capital.
5. La junta exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el presidente de la junta.

ARTÍCULO 18. PRESIDENCIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. La Junta General de accionistas será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por un Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración, y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

ARTÍCULO 19. DELIBERACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.
2. Cada acción da derecho a un voto en la Junta General de accionistas. Salvo para la adopción de acuerdos para los que la normativa aplicable y/o estos estatutos exijan una mayoría reforzada superior, los accionistas adoptarán los acuerdos sociales por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.
3. No obstante lo anterior, los acuerdos que versen sobre las Materias de Mayoría Reforzada de la Junta General (tal y como se definen a continuación) sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de al menos el 70% del capital social con derecho a voto presente o representado en la Junta General.

Son *Materias de Mayoría Reforzada de la Junta General* las relacionadas a continuación:

- a) La aprobación de ampliaciones de capital social en la Sociedad, distintas de las ampliaciones de capital social que se realicen en una situación de deterioro del capital social de conformidad con el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital, siempre que la ampliación de capital social se realice por el valor de mercado y se ofrezca a todos los accionistas para su suscripción en proporción a su participación en el capital social;
- b) La aprobación de reducciones de capital social en la Sociedad, distintas de las requeridas conforme al artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital, siempre que la reducción de capital social afecte a todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social;
- c) La adquisición de acciones propias de la Sociedad y cualesquiera otras operaciones relativas a las mismas;
- d) Las modificaciones de estos Estatutos Sociales;
- e) El traslado internacional del domicilio social de la Sociedad;
- f) La transformación, fusión (salvo las fusiones entre sociedades que sean titularidad al 100% de la Sociedad), escisión, segregación, cesión global de activo y pasivo y transformación transfronteriza;
- g) La emisión de obligaciones convertibles o limitación del derecho de suscripción preferente;
- h) La aprobación de la renuncia al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario;
- i) Según resulte aplicable, la posible exclusión de cotización de la Sociedad y/o sus filiales en el Mercado Continuo de la Bolsa de Madrid; y

- j) La fijación del sentido del voto de la Sociedad en relación con las materias anteriores en los órganos de gobierno de las filiales de la Sociedad.

SECCIÓN SEGUNDA - EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración que se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos.
2. El Consejo de Administración estará compuesto por cinco (5) consejeros. Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.
3. El Consejo de Administración será competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos a la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 21. DURACIÓN DE CARGOS

1. Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis (6) años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

ARTÍCULO 22. FACULTADES DE REPRESENTACIÓN

1. El poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración, que actuará colegiadamente.
2. El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración.
3. El poder de representación de cualesquiera órganos delegados se regirá por lo dispuesto en el acuerdo de delegación y de conformidad con la normativa aplicable.

ARTÍCULO 23. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y a un Secretario. Para ser nombrado Presidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en las personas que se designen para el cargo de Secretario, en cuyo caso éstos tendrán voz pero no voto. El Presidente no tendrá voto de calidad.
2. En caso de estimarse conveniente, el Consejo de Administración podrá nombrar también a un Vicepresidente y/o Vicesecretario, los cuales deberán cumplir con los mismos requisitos que el Presidente y Secretario, respectivamente.

ARTÍCULO 24. REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo se reunirá cuando lo requiera el interés de la Sociedad y, al menos, una vez al trimestre.
2. El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Cualquiera de los consejeros podrá convocarlo, indicando el orden del día, si,

previa petición al Presidente, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de tres (3) Días Hábiles.

3. La convocatoria se realizará por medio de escrito individual (carta, telegrama, telefax o correo electrónico, en todos los casos con acuse de recibo) dirigida a cada Consejero en el domicilio o correo electrónico que conste en la Sociedad, con una antelación mínima de cinco (5) Días Hábiles a la fecha de la reunión (o con una antelación mínima de dos (2) Días Hábiles en el caso de que el Presidente determine que han surgido asuntos urgentes), en la que expresará el lugar, día y hora de la misma y el orden del día, junto con la correspondiente documentación necesaria para la reunión. Del mismo modo, podrán también celebrarse en otro lugar dentro del territorio nacional que determine el Presidente, así como por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que todos dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente. En tal caso, la sesión del Consejo se considera única y celebrada en el lugar del domicilio social.
4. No será precisa la convocatoria cuando se hallen presentes o debidamente representados la totalidad de los Consejeros y por unanimidad acuerden su celebración.
5. El Consejo podrá celebrarse por escrito y sin sesión siempre que ninguno de los Consejeros se oponga a la celebración del Consejo por este procedimiento.

ARTÍCULO 25. DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, al menos tres (3) de los Consejeros, salvo para las Materias de Mayoría Reforzada del Consejo (las *Materias de Mayoría Reforzada del Consejo*) para las que será necesario que concurran, presentes o representados, al menos cuatro (4) de los Consejeros.

Las Materias de Mayoría Reforzada del Consejo son las siguientes:

- a) La asunción de gastos de capital por un importe total anual superior a 8 millones de euros;
- b) El endeudamiento de la Sociedad que suponga, junto con el endeudamiento de las filiales de la Sociedad, un aumento del apalancamiento financiero de la Sociedad por encima del 65% (respecto de la suma de las últimas valoraciones disponibles de los activos de la Sociedad según la metodología de valoración del Libro Rojo de la RICS (“RICS Red Book”), incluyendo las valoraciones del primer, segundo y tercer trimestre de cada año);
- c) El otorgamiento de garantías por un importe superior a 65 millones de euros;
- d) La venta de cualquier activo de las filiales de la Sociedad por debajo del 95% de su valor de mercado, fuera de un proceso competitivo, o la adquisición de cualquier activo que supere 10 millones de euros anuales en su conjunto;
- e) La aprobación de operaciones con partes vinculadas, incluyendo la concesión de préstamos no subordinados y/o con intereses a los accionistas, así como enmiendas, modificaciones, novaciones o terminación de cualesquiera acuerdos suscritos con partes vinculadas;

- f) El otorgamiento de poderes o la delegación de facultades a cualquier persona en relación con las materias aquí previstas;
 - g) La fijación del sentido del voto de la Sociedad en relación con las materias anteriores en los órganos de gobierno de las filiales de la Sociedad.
2. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente.
 3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los Consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo para las Materias Reservadas del Consejo para las cuales se requiere el voto favorable de cuatro (4) de los Consejeros.
 4. De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces.
 5. Los acuerdos del Consejo de Administración deben ser notificados por escrito por el Presidente a los accionistas en el plazo de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de la reunión del Consejo de Administración en la que fueron adoptados.

ARTÍCULO 26. RETRIBUCIÓN

1. El cargo de administrador es gratuito. No obstante, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las comisiones de que formen parte, así como cualesquiera derivados de su condición de consejero de la Sociedad.

ARTÍCULO 27. COMITÉS

1. El Consejo de Administración podrá constituir comisiones y comités consultivos por áreas específicas de actividad únicamente con facultades de información, asesoramiento y propuesta, supervisión y control, estableciendo las funciones que asuma cada uno de ellos. Los miembros de tales comisiones y comités serán nombrados por el Consejo de Administración.

TITULO IV - CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS

ARTÍCULO 28. EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

1. El ejercicio social comenzará el 1 de enero de cada año, terminando el 31 de diciembre.
2. Las cuentas anuales y el informe de gestión se elaborarán siguiendo la estructura, los principios y las indicaciones contenidas en las disposiciones vigentes.
3. El Consejo de Administración, dentro de los tres primeros meses del año, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado y, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.

ARTÍCULO 29. AUDITORES DE CUENTAS

1. Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, deberán ser revisados por auditores de cuentas.
2. Los auditores de cuentas serán nombrados por la Junta General de accionistas antes de que finalice el ejercicio a auditar, por un período de tiempo determinado inicial, que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve, a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Junta General de accionistas en los términos previstos por la Ley una vez haya finalizado el período inicial.
3. Los auditores de cuentas redactarán un informe detallado sobre el resultado de su actuación, conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas.

ARTÍCULO 30. APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO

1. Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.
2. La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.
3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.
4. Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.
5. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
6. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

ARTÍCULO 31. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Derecho a la percepción de dividendos.

Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados como accionistas en el Libro-registro de acciones nominativas de la Sociedad a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.

2. Pago del dividendo.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.

3. Indemnización.

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

4. Derecho de compensación.

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Todo accionista que sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya, deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

(iii) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de emitir el certificado previsto en el apartado (ii) anterior, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya.

ARTÍCULO 32. DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES APROBADAS

1. El Consejo de Administración procederá a presentar al Registro Mercantil del domicilio social las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas y demás documentación preceptiva en los términos y plazos previstos por la Ley para su depósito en el citado Registro.

TITULO VI DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 33. CAUSAS DE DISOLUCIÓN

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

ARTÍCULO 34. LIQUIDACIÓN

1. Acordada la disolución de la Sociedad, quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General de accionistas designe expresamente a los liquidadores.
2. 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 de accionistas al acordar su nombramiento.
3. En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la ley y las que complementando estas, pero sin contradecirlas, haya acordado, en su caso, la Junta General de accionistas que hubiere adoptado el acuerdo de disolución.