

ARTICLES OF ASSOCIATION GOVERNING THE
PUBLIC LIMITED COMPANY

“PROMONTORIA MACC 1X1 SOCIMI, S.A.”

Article 1.- Name.- The company will be called “PROMONTORIA MACC 1X1 SOCIMI, S.A.” and will be governed by these articles of association and any other applicable legal provisions.

Article 2.- Corporate purpose.- The company’s corporate purpose will be the following:

- Acquiring and developing urban properties for lease. The development activity also includes refurbishing properties within the meaning of the Spanish Value Added Tax regulations.
- Holding shares in the capital of other listed real estate investment trusts (SOCIMIs) or in other entities not resident in Spain with the same corporate purpose and subject to a similar legal regime as real estate investment trusts in terms of their policy for the distribution of profits, as mandated by law or their articles of association.
- Holding shares in other entities, whether or not resident in Spain, whose main corporate purpose is acquiring urban properties for lease, subject to the same legal regime established for real estate investment trusts as regards their policy for the distribution of profits, mandated by law or their articles of association, and that meet the investment conditions for such entities.
- Holding shares in Collective Property Investment Undertakings as regulated in Spanish Law 35/2003, of 4 November, on Collective Investment Undertakings [*Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva*], or any law that may replace it in the future.

The Company may conduct the activities comprising the corporate purpose indirectly, whether in whole or in part, by holding shares and investments in other companies with the same or a similar purpose; furthermore, along with the economic activity derived from the main corporate purpose, the Company may undertake ancillary activities, meaning those which, taken as a whole, represent less than 20% of the Company’s income in each tax period or those which may be considered ancillary in accordance with the applicable law at any given time.

All those activities for which the law establishes special requirements that are not met by the Company are excluded from the corporate purpose.

Where legal provisions require any professional qualification, official licence, registration at any public registry or other conditions to carry out any of the activities comprising its corporate purpose, such activities must be carried out by a person holding that professional qualification and, if applicable, may not be commenced before the administrative requirements have been met.

Article 3.- Term.- The Company is incorporated for an indefinite period and will commence its corporate operations on the date the memorandum of association is signed.

Article 4.- Registered office.- The Company’s registered office is at Plaza Manuel Gomez Moreno 2 -16º, 28020 Madrid (Spain). The Management Body of the Company may resolve to transfer the registered office within national territory, as well as to create, remove or transfer any branches, agencies or delegations where appropriate or necessary for the development of the business.

Article 5.- Share Capital.- The share capital is set at the sum of **147,846,883** EUROS, represented by 147,846,883 registered shares, each with a par value of 1.00 EURO. The share capital is fully subscribed and fully paid up and they grant their holders the same rights.

Article 6.- Shares.-

1. The shares are represented by registered book entries and are constituted as such by virtue of their registration in the corresponding accounting records. The regime for representing the shares by book entries will be governed by the applicable regulations at any given time.
2. The entitlement to exercise the shareholder's rights is obtained by registration in the accounting records, which presumes legitimate ownership and entitles the registered holder to demand that the Company recognise them as a shareholder. This authentication may be accredited by means of the relevant certificates issued by the entity responsible for keeping the corresponding accounting records.
3. If the Company renders any benefit to the person shown in the accounting records as the holder, it will be discharged from the corresponding obligation even if that person is not the actual holder of the share, provided that it does so in good faith and without incurring gross negligence.
4. If the person appearing in the book entries has such authority by virtue of a fiduciary title or in their capacity as a financial intermediary acting on behalf of their clients or under another similar title or status, the Company may require them to disclose the identity of the beneficial owners of the shares, as well as the transfers and encumbrances on the shares.

Article 7.- Subscription rights.- In share capital increases through issue of new ordinary or preference shares against cash contributions, former shareholders and holders of convertible debentures may exercise the right to subscribe in the new issue a number of shares proportional to the par value of the shares they hold or of those which would correspond to the holders of convertible debentures if the conversion right were exercised at that time.

This right may be exercised in the manner provided by law and always within the period granted to them for this purpose by the company's management, which may not be less than one month from the publication of the announcement of the subscription offer in the Official Gazette of the Commercial Registry or, at the discretion of the management body, from the written notice to each of the shareholders and, where applicable, to the usufructuaries registered in the Register of Members.

This right is transferable under the same conditions as the shares or debentures from which it derives.

If the capital increase is charged to reserves, the same rule will apply to the rights of free allocation of the new shares to be issued.

Article 8.- Transfer of corporate shares.- The shares are freely negotiable and their transfer will be governed by the Spanish Companies Act [*Ley de Sociedades de Capital*] and other complementary provisions.

Article 9.- Electronic headquarters.- The creation of a corporate website must be resolved by the General Shareholders' Meeting of the company. The creation resolution must be registered at the commercial registry.

Article 10.- General Shareholders' Meeting.- The shareholders gathered at the General Meeting will decide by majority vote on matters within the legal competence of the General Shareholders' Meeting.

All shareholders, including dissenting shareholders and absentee shareholders, are subject to the resolutions passed at the General Shareholders' Meeting, without prejudice to the rights and actions recognised under law.

The General Shareholders' Meeting (which may issue instructions to the management body, in accordance with the law) is competent to pass resolutions on the approval of the financial statements,

the allocation of the profit or loss and the approval of the company's management; the appointment and removal of the directors, liquidators and auditors, and bringing a derivative action against them; the amendment of the articles of association; the increase and reduction of capital; the suppression or limitation of pre-emptive subscription and assumption rights; the transformation, merger, demerger, global transfer of assets and liabilities and transfer of registered office abroad; winding-up of the company and approval of the final liquidation balance sheet. Also, the acquisition, disposal or contribution to another company of essential assets in accordance with the law.

Any other matter determined by law or the articles of association will also be subject to deliberation and resolution by the General Shareholders' Meeting.

Article 11.- Types of General Shareholders' Meeting.- General Shareholders' Meetings may be annual or extraordinary.

Annual General Meetings are those which, having been duly called, must be held in the first six months of each tax year to approve the company's management, the financial statements for the previous year and decide on the distribution of profit or loss.

All other meetings will be extraordinary and will be held when called by the board of directors or, where appropriate, the company's liquidators, whenever they consider it necessary or advisable in the company's interests and in any event on the dates or in the periods determined by law and the articles of association.

The applicable rules will apply to calling annual or extraordinary general meetings at the request of one or more shareholders representing at least five per cent of the share capital, to calling meetings by court order or to calling meetings in special cases.

Shareholders representing at least five per cent of the share capital may request the publication of a supplement to the announcement of a general shareholders' meeting, including one or more matters on the agenda, in which case the procedure will be as provided in the applicable rules.

Article 12.- General Shareholders' Meeting Notice of Meeting.- General meetings will be called by means of a notice of meeting published on the company's corporate website if it has been created, registered and published in accordance with section 11 bis of the Companies Act. When the company has not resolved to create its website or if it has not yet been duly registered and published, the notice of meeting will be published in the Official Gazette of the Commercial Registry and in one of the most widely circulated newspapers in the province in which the registered office is located. The notice of meeting will state the name of the company, the date and time of the meeting, and may also state the date on which, if appropriate, the meeting is to be held at second call, with a period of at least twenty-four hours between the two, as well as the agenda setting out the matters to be discussed, the position of the person or persons who called the meeting and, when required by law, the right of shareholders to examine at the registered office and, where appropriate, to obtain, free of charge and immediately, the documents to be submitted for approval of the meeting and the technical reports established by law.

If the duly called General Shareholders' Meetings is not held at first call and the date of the second call has not been included in the notice of meeting, the second call must be announced, with the same agenda and the same publication requirements as the first call, within fifteen days of the date of the meeting not held and at least ten days prior to the date set for the meeting.

This article will not apply when a legal provision establishes different announcement requirements for meetings in which specific matters are to be addressed, in which case the specific provisions will be observed.

When resolutions must be passed that affect different classes of shares, non-voting shares or only a part of the shares belonging to the same class, the requirements established for this purpose in the applicable rules must be complied with.

The preceding article notwithstanding, the general shareholders' meetings will be validly constituted to discuss any matter, without the need for prior notice, as a general meeting attended by all shareholders, provided that all the share capital is present or represented and the attendees unanimously agree to hold the meeting and to its agenda. The general meeting attended by all shareholders may be held anywhere in Spain or abroad.

Article 13.- Right to attend the General Shareholders' Meetings.- All shareholders, including those who are not entitled to vote, may attend general shareholders' meetings.

It will be an essential requirement for attendance that the shareholder has their ownership of their shares registered in the company's Register of Members one day prior to the day on which the meeting is to be held.

The director and, where applicable, the liquidators, are required to attend general meetings.

Directors, managers, technicians and other persons with an interest in the proper conduct of the company's affairs may attend general meetings if their presence is requested by the management body or, as applicable, the liquidators, or by shareholders with full ownership of shares representing at least ten percent of the share capital, to speak on specific matters requiring a special explanation to facilitate their discussion.

The chair of the general meetings may authorise the attendance of any other person they deem appropriate; this authorisation may be revoked in a resolution by the attendees passed by a three-quarters majority of the share capital.

Any shareholder entitled to attend may be represented at the general meeting by another person, even if such person is not a shareholder.

In this case, the proxy must be granted in writing and will be issued individually for each meeting.

Grouping of shares will be permissible to exercise the right to attend meetings and the right to vote.

The legal provisions will apply in the event that the management body requests a proxy for itself or for another person, as well as, in general, for all cases of proxies appointed through public solicitation.

Article 14.- Constitution and quorum of the General Shareholders' Meeting.- The general meetings will be validly constituted at first call when the shareholders present in person or represented hold at least twenty-five percent of the share capital with voting rights. At second call, the meeting will be validly constituted regardless of the share capital in attendance.

For the annual or extraordinary general meeting to validly resolve on the issue of debentures, the increase or reduction of the share capital, any other amendment to the articles of association, the issue of debentures, the suppression or limitation of the pre-emptive right to acquire new shares, as well as the transformation, merger, demerger or global transfer of assets and liabilities and the transfer of the registered office abroad, shareholders holding at least fifty percent of the subscribed capital with voting rights must be in attendance, present or represented. At second call, the attendance of twenty-five percent of the capital will be sufficient.

Article 15.- Venue for the General Meetings.- Panel of the General Meeting.- Form of deliberating and passing resolutions.- The general meetings will be held in the municipality in which the company has its registered office and, if in the venue is not specified in the notice meeting, it will be understood that the meeting has been called to be held in the registered office.

Based on the structure of the management body, the meetings will be chaired by the sole Director, the Chair of the Board of Directors or, in their absence, the Vice-Chair, if any, the joint or joint and several Director with the longest time served or the oldest if they have been appointed at the same time, and in their absence, in all cases, the member resolved by the General Meeting.-

Depending on the structure of the management body, the Secretary will be the shareholder that the General Meeting resolves in the case of a sole Director, the Secretary of the Board of Directors or, in their absence, the Vice-Secretary, if any, the joint or joint and several Director with the shortest time served or the youngest if they have been appointed at the same time, and, in their absence, in all cases, the shareholder resolved by the General Meeting.-

The Chairman will lead the deliberations, assign the floor and determine the duration of the successive interventions. Corporate resolutions will be passed by simple majority of the votes of the shareholders present or represented at the General Meeting (a resolution will be deemed passed when it obtains more votes in favour than against among the share capital present or represented). However, to pass resolutions on the matters specifically outlined in the second paragraph of the preceding article, if the capital present or represented exceeds fifty percent, it will be sufficient for the resolution to be passed by absolute majority. However, the vote in favour by two thirds of the share capital present or represented will be required when, at second call, shareholders representing twenty-five percent or more but less than fifty percent of the subscribed share capital with voting rights are present.

At the General Meeting, all matters that are materially independent from each other must be voted on separately, even if they are included in the same item on the Agenda, as must the appointment, ratification, re-election or removal of each director in any case; in the amendment of the articles of association, the amendment of each article or group of articles with its own autonomy and those envisaged, as applicable, in these articles of association will be voted on separately.

In all other matters, verification of attendance, voting and the shareholder's right to information will be governed by law.

Article 16.- Minutes and certifications of the General Meeting.- All corporate resolutions passed at the General Shareholders' Meeting will be documented in minutes, with the legal requirements, which will be drawn up or transcribed in the corresponding minutes book. The list of those attending the meeting must be included in the minutes.

The minutes must be approved by the general meeting itself at the end of the meeting, or failing this, within fifteen days by the chair of the general meeting and two auditing shareholders, one representing the majority and the other the minority.

The certifications of the minutes will be issued, depending on the type of management body, by the sole Director, the Secretary of the Board of Directors or, where appropriate, the Vice-Secretary, with the approval of the Chair or the Vice-Chair, where appropriate, any of the joint and several Directors or any two of the joint Directors.

The notarisation of the corporate resolutions in a public instrument will be carried out by the persons authorised to certify them. It may also be carried out by any of the members of the Board of Directors without the need for express delegation.

Article 17.- Sole Shareholder.- If there is a sole shareholder, they will exercise the competences of the General Meeting, in which case their decisions will be recorded in the minutes, under their signature or that of their representative, and may be executed and formalised by the shareholder themselves or by the company's board of directors, complying in all other respects with the legal regulations applicable to single-member companies and the articles of association insofar as they are compatible with single-member status.

Article 18.- Management body.- The management and representation of the Company in and out of court will fall to:

- A sole director.
- A minimum of two and a maximum of eight joint and several directors.
- Two joint directors.

- A Board of Directors, composed of a minimum of three and a maximum of twelve members.

The General Shareholders' Meeting has the power to select one of the management body systems established, without the need to amend the articles of association, complying with the legal requirements.

Shareholder status is not required to be appointed a director, but persons who are prohibited from holding such position under the Companies Act, as well as those declared incompatible to hold such position under Spanish Law 3/2015, of 30 March, and the Laws of the competent Autonomous Communities, may not be directors.

Article 19.- Term of office.- Remuneration.-

The directors will perform their position for a term of SIX YEARS.-

The position of director will be unremunerated.

Article 20.- Appointment of a legal person as director.- If a legal entity is appointed as director, it will appoint a single natural person to exercise the functions of the position on a permanent basis.

The removal of its legal representative by the legal person appointed as director will not take effect until it appoints another natural person to replace them. This appointment will be registered at the Commercial Registry.

Article 21.- Organisation and functioning of the Board of Directors.-

The Board will be duly constituted when half plus one of its members are present at the meeting, either in person or represented by another member of the board. Proxy will be granted by means of a letter addressed to the Chair. Except for those for which the law requires an enhanced majority, resolutions will be passed by absolute majority of those attending the meeting, which must be called by the Chair or the person acting as Chair. The notice of meeting will be sent by letter or telegram addressed to each and every one of its members with twenty-four hours' notice. Meetings by circular resolution will be valid provided that no director objects to this procedure. In the event of a tie in the vote, the Chair will have the casting vote.

The resolutions of the Board of Directors meetings held by video-conference or conference call will be valid, provided that no director objects to this procedure, that they have the necessary means to do so and that they recognise each other, which must be stated in the minutes of the Board meeting and in the certification of the resolutions issued. In this case, the Board meeting will be considered a single meeting held at the registered office.

The directors comprising at least one third of the Board meeting may call a Board meeting, indicating the agenda, in the place where the registered office is located, if the Chair has not called the meeting within one month, without just cause, of being requested to do so. It will appoint a chair and a secretary among its members.

Article 22.- Appointment to positions within the Board of Directors.- Minutes and certifications.- If the General Meeting has not appointed them, the Board will appoint a Chair within it and, if it deems it appropriate, one or more Vice-Chairs.

In the same manner, the Board will appoint the person to hold the office of Secretary and, if it deems it appropriate, a Vice-Secretary, who need not be directors, who will attend the meetings of the Board and speak but not vote, unless they hold the status of director.

In the memorandum of association, the founding shareholders may proceed with the appointment of the Chair, Secretary, Vice-Chair and Vice-Secretary, as applicable, of the Board of Directors, without prejudice to the power of the Board, once the Company has been registered at the Commercial Registry, to revoke such appointments and appoint new positions.-

The Board meetings will be recorded in the minutes, which will be drawn up or transcribed in the corresponding minutes book and will be signed by the Chair and the Secretary or by the Vice-Chair and the Vice-Secretary, as applicable.

Certifications of the minutes will be issued by the Secretary of the Board of Directors or, as applicable, by the Vice-Secretary, with the approval of the Chair or Vice-Chair, as applicable.

Any of the Board members may formalise the Board's resolutions in a public instrument, as may the Secretary or Vice-Secretary even if they are not directors.

Article 23.- Extension of the representation of the management body. The powers of representation held by the management body cover all actions falling within the scope of the corporate purpose defined in the articles of association, within which it will have all the powers understood in the broadest sense.

Article 24.- Executive Committee.- Managing Directors.- Delegations of powers.- The Board of Directors, if any, will appoint one or several Executive Committees or one or several Managing Directors within it, determining the persons who are to hold such positions and their expected performance, and it may delegate to them, in full or in part, on a temporary or permanent basis, all the powers that can be delegated in accordance with the Law.

The Board of Directors, with vote in favour of two thirds of its members, may also delegate, on a permanent basis, its representative powers to the executive committee or to one or more directors, determining, if they are delegated to several directors, whether they must act jointly or can act individually. In the memorandum of association, the founding shareholders may designate the Executive Committees or the Managing Directors, without prejudice of the Board's powers, once the company is registered at the Commercial Registry, to revoke or substitute such appointments. Only in the event that these articles of association establish that the position of director is remunerated and one or more members of the Board of Directors are appointed Managing Director and are attributed executive functions under another title would it be necessary to execute an agreement between the latter and the company, in accordance with the law.

Article 25.- Financial year.- The Company's financial year will begin on the first of January and will end on the thirty-first of December of each year.----- -

As an exception, the first financial year will begin on the date the memorandum of association is signed and will end on the thirty-first of December of the same year.

Article 26.- Balance sheet.- Within a maximum period of three months from the end of the financial year, the management body will draw up the financial statements, the directors' report and the proposed allocation of the profit or loss, as well as, where appropriate, the consolidated financial statements and directors' report, to be submitted, once reviewed by the auditors producing the relevant report, where appropriate, to the general meeting for approval.

The financial statements and the directors' report will be signed by the sole director. If the signature of any of them is missing, it will be indicated in each of the documents in which it is missing, expressly stating the reason.

The content and format of the financial statements will be those established and regulated by law.

After the general meeting is called, any shareholder may obtain from the company, immediately and free of charge, the documents that must be submitted to its approval, as well as the directors' report, and where appropriate, the auditors' report. This right will be mentioned in the call of the meeting. In any case, with regard to the right of information, the provisions of the law will apply.

The financial statements will be approved by the general meeting.

Article 27.- Allocation of the profit or loss.- Within the period established by law, the Company's management body will draft the financial statements, the directors' report and the proposed allocation

of profit or loss. The financial statements and, where appropriate, the directors' report, will be subject to the legally established verifications, and will subsequently be submitted for approval by the General Shareholders' Meeting, which will decide on the allocation of profit or loss for the year in accordance with the approved balance sheet.

The General Meeting will decide on the allocation of profit to its shareholders in proportion to their paid-up share capital, in compliance with Spanish Law 11/2009, of 26 October, regulating Listed Real Estate Investment Trusts, as amended from time to time [*Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*] (the "**Real Estate Investment Trust Act**"), charged against the profits or unrestricted reserves, once the legal reserve has been covered and provided that the book shareholders' equity is not or does not fall, as a result of the distribution, below the share capital.

The Board of Directors or the General Meeting may resolve to distribute interim dividends subject to the limitations and in compliance with the requirements established in the Real Estate Investment Trust Act and any applicable regulations.

Article 28.- Winding-up of the company.- The company will be wound up automatically or by resolution of the general meeting, passing [*sic*] at any time, with the requirements established in the law and due to any of the causes envisaged under law arising.

Likewise, the company may be wound up by a mere resolution of the general meeting passed in accordance with the requirements established for amending the articles of association.

Article 29.- Liquidation.- The winding-up of the company opens the liquidation period, in which the directors will hold the status of liquidators, unless the General Meeting, when resolve to wind it up, appoints one or more other liquidators.

The liquidation of the company will be governed, in any case, by the provisions of the law, without prejudice to the powers that it reserves to the general meeting of the company and that it may exercise at any time during the liquidation period, complying with the requirements established for that purpose.

Article 30.- Submission to the Law.- In all matters not specifically provided for in articles of association, and particularly with regard to their subsequent amendment, the provisions of the Companies Act, contained in the consolidated text regulated by Royal Legislative Decree 1/2020, of 2 July, as amended following Spanish Law 25/2011, of 1 August, on the partial reform of said Act, and any other provisions that may exist or be enacted in the future, will apply.

ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGISTRÁ LA
SOCIEDAD MERCANTIL ANÓNIMA
DENOMINADA

“PROMONTORIA MACC 1X1 SOCIMI, S.A.”

Artículo 1º.- Denominación.- La sociedad se denominará "PROMONTORIA MACC 1X1 SOCIMI, S.A. y se registrá por los presentes estatutos y por las demás disposiciones legales que le sean aplicables

Artículo 2º.- Objeto.- La sociedad tendrá por objeto:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana par su arrendamiento. La actividad de promoción incluye asimismo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (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 obligatoria, 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 exigidos para estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus representen menos del veinte por ciento 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.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos

Artículo 3º.- Duración.- Su duración será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución.

Artículo 4º.- Domicilio.- El domicilio social de la sociedad se establece en Plaza Manuel Gómez Moreno 2 – 16º, 28020 Madrid (España). Por acuerdo del Órgano de Administración podrá trasladarse el domicilio social dentro del territorio nacional, así como crearse, trasladar o suprimir las sucursales, agencias y delegaciones que el desarrollo de la actividad social haga necesario o conveniente.

Artículo 5º.- Capital Social.- El capital social se fija en la suma de **147.446.883 EUROS**, representado por 147.446.883 acciones nominativas, de 1,00 EURO de valor nominal cada una. El capital social está completamente suscrito y desembolsado en su totalidad y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

Artículo 6º.- Acciones.-

1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.

2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral para exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular en el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

4. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.”

Artículo 7º.- Derecho de suscripción.- En los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, los antiguos accionistas y los titulares de las obligaciones convertibles podrán ejercitar el derecho a suscribir en la nueva emisión un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean o de las que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles de ejercitar en ese momento la facultad de conversión -

Dicho derecho se podrá ejercitar en la forma prevista en la Ley y siempre dentro del plazo que a este efecto les conceda la administración de la sociedad, que no podrá ser inferior a un mes desde la publicación del anuncio de oferta de suscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o, a elección del órgano de administración, desde la comunicación escrita a cada uno de los socios y, en su caso, a los usufructuarios inscritos en el Libro Registro de acciones nominativas

Este derecho es transmisible en las mismas condiciones que las acciones u obligaciones de las que se deriva.

Si el aumento de capital se efectúa con cargo a reservas, se aplicará la misma regla a los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones que se emitan.

Artículo 8º.- Transmisión de acciones.- Las acciones son libremente negociables, rigiéndose su transmisión por lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones complementarias.

Artículo 9.- Sede electrónica.- La creación de una página web corporativa deberá acordarse por la Junta General de la sociedad. El acuerdo de creación deberá ser inscrito en el registro mercantil.

Artículo 10.- Junta General.- Corresponde a los accionistas constituidos en junta general decidir por mayoría en los asuntos que sean competencia legal de esta.

Todos los socios, 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.

Es competencia de la Junta General (que podrá impartir instrucciones al órgano de administración, en los términos legales) tomar acuerdos sobre la aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social; el nombramiento, separación y el ejercicio de la acción social de responsabilidad respecto de los administradores, liquidadores y auditores de cuentas; la modificación de los estatutos sociales; el aumento y reducción de capital; la supresión o limitación del derecho de suscripción y ascunción preferente; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activos y pasivos y el traslado de domicilio al extranjero; la disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación. Igualmente, la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales en los términos legales.

También será objeto de deliberación y acuerdo de la Junta General, cualquier otro asunto que determine la Ley o los estatutos.

Artículo 11º.- Clases de Junta General.- Las juntas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias -

Es ordinaria la que, previa convocatoria al efecto debe reunirse necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, o, en su caso, los liquidadores de la sociedad, siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y en todo caso en las fechas o periodos que determinen la ley y los estatutos.

En cuanto a la convocatoria de las juntas, generales o extraordinarias, a solicitud de uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, a la convocatoria judicial o a la convocatoria en casos especiales, se estará lo que disponen las normas aplicables

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, debiendo procederse en tal caso en la forma establecida por las normas que lo regulan.

Artículo 12º.- Convocatoria de Junta General.- La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley. Cuando la sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social. El anuncio expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, pudiendo hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, haya de reunirse la junta en segunda convocatoria, debiendo mediar entre ambas, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realizaron la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, e forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en Ley.

La junta general, debidamente convocada, no se llegare a celebrar en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda esta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con, al menos diez días, de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos de convocatoria para juntas que deban tratar de asuntos determinados en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.

Cuando deban ser tomados acuerdos que afecten a diversas clases de acciones, a las acciones sin voto, o sólo a una parte de las acciones pertenecientes a la misma clase, deberán cumplirse los requisitos que las propias normas aplicables establecen al efecto -

No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior, la junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, como junta universal, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes 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 13°.- Derecho de asistencia a las Juntas.- Todos los accionistas, incluidos los que no tienen derecho a voto, podrán asistir a las juntas generales.

Será requisito esencial para asistir, que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el Libro Registro de acciones de la sociedad con un día de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta -

El administrador y, en su caso, los liquidadores, tienen el deber de asistir a las juntas generales.

Por su parte, los directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales podrán asistir a las juntas generales si fuere requerida su presencia por el órgano de administración o, en su caso, los liquidadores, o por socios titulares en pleno dominio de participaciones sociales que representen, al menos, el diez por ciento del capital social para intervenir en aquellos asuntos puntuales que requieran alguna explicación especial para poder ser debatidos.-

El presidente de la junta general podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente, autorización que podrá ser revocada por acuerdo de los asistentes adoptado por mayoría de tres cuartas partes del capital social.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

En este caso, la representación deberá conferirse por escrito y ser especial para cada junta.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. -

Se estará a lo dispuesto en la ley para regular el caso de que el órgano de administración solicite la representación para sí o para otro, así como, en general, para todo supuesto de solicitud pública de representación.

Artículo 14°.- Constitución y quórum de la Junta General.- La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente de la misma.

Para que la junta general, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o 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 necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Artículo 15º.- Lugar de celebración de las Juntas.- Mesa de la Junta General.- Forma de deliberar y de adoptar acuerdos.- Las juntas generales se celebrarán en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio y si en la convocatoria no figurase el lugar de su celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para ser celebrada en el domicilio social.

Actuará como Presidente, según la naturaleza del órgano de administración el Administrador único, el Presidente del Consejo de Administración o en ausencia de éste el Vicepresidente, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más antiguo de la sociedad, o el de mayor edad si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde.-

Actuará como Secretario, según la naturaleza del órgano de administración, el socio que la propia Junta acuerde en caso de Administrador único, el Secretario del Consejo de Administración o en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más moderno de la sociedad, o el más joven si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde. -

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones. Los acuerdos sociales se adoptarán 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). Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre las materias reseñadas específicamente en el párrafo segundo del artículo anterior, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado, cuando en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la Junta General deberán votarse separadamente, aunque figuren en el mismo punto del Orden del Día, todos los asuntos que sean sustancialmente independientes entre sí; y, en todo caso, el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; en la modificación de los estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos con autonomía propia y aquellos en los que se disponga, en su caso, en los presentes estatutos.

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

Artículo 16º.- Actas y certificaciones de las reuniones de la Junta General.- Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la junta general se documentarán en acta, con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente. La lista de asistentes a la junta se incluirá necesariamente en el acta.

El acta deberá ser aprobada por la propia junta general, al final de la reunión, o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el presidente de la junta general y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Las certificaciones de las actas serán expedidas, según la naturaleza del órgano de administración, por el Administrador único, por el Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, por cualquiera de los administradores solidarios o por dos cualquiera de los Administradores mancomunados.

La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlo. También podrán realizarse por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración sin necesidad de delegación expresa.

Artículo 17°.- Socio único.- En caso de socio único éste ejercerá las competencias de la junta general, en cuyo caso sus decisiones se consignarán en acta, bajo su firma o la de su representante, pudiendo ser ejecutadas y formalizadas por el propio socio o por el órgano de administración de la sociedad, cumpliéndose en todo lo demás la normativa legal aplicable a las sociedades unipersonales y los estatutos sociales en cuanto resulten compatibles con la circunstancia de socio único.

Artículo 18°.- Órgano de administración.- La administración de la sociedad y su representación en juicio y fuera de él, corresponde a:

- Un administrador único.
- Dos administradores solidarios como mínimo y ocho como máximo.
- Dos administradores mancomunados.
- Un Consejo de Administración, compuesto de tres miembros como mínimo y doce como máximo

Corresponde a la Junta General la facultad de optar alternativamente por el modo de organizar la administración, entre los sistemas establecidos, sin necesidad de modificación estatutaria, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio, pero no podrán ser administradores aquellas personas a quienes se lo prohíbe la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellas declaradas incompatibles para ejercer dicho cargo por la Ley 3/2015, de 30 de marzo y por las Leyes de las Comunidades Autónomas que resulten competentes.

Artículo 19°.- Duración del cargo de administrador.- Remuneración -

Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de SEIS AÑOS -

El cargo de administrador es gratuito.

Artículo 20°.- Nombramiento de persona jurídica en el cargo de administrador.- En caso de ser nombrado administrador una persona jurídica será necesario que ésta designe una sola persona natural para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo -

La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no designe a la persona que le sustituya. Esta designación se inscribirá en el registro mercantil.

Artículo 21°.- Organización y funcionamiento del Consejo de Administración.-

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente. Los acuerdos se adoptarán, salvo los que la Ley exija mayoría reforzada, mayoría absoluta de los asistentes a la reunión, que deberá ser convocada por el Presidente o el que haga sus veces. La convocatoria se cursará mediante carta o telegrama dirigidos a todos y cada uno de sus componentes, con veinticuatro horas de antelación. La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún Consejero se opone a ello. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social -

Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. Designará en su seno a su presidente y a un secretario.

Artículo 22º.- Designación de cargos del Consejo de Administración.- Actas y certificaciones.- Si la Junta no los hubiese designado, el Consejo nombrará de su seno un Presidente y si lo considera oportuno uno o varios Vicepresidentes.

En la misma forma anterior nombrará a la persona que haya de desempeñar el cargo de Secretario, y si lo estima conveniente, otra de Vicesecretario, que podrán no ser consejeros, los cuales asistirán a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que ostenten la calidad de consejero.

En el acto de constitución podrá procederse por los socios fundadores a la designación del Presidente, Secretario, Vicepresidente y Vicesecretario, en su caso, del Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad de éste para, una vez inscrita la sociedad en el Registro Mercantil, revocar dichos nombramientos y designar nuevos cargos -

Las reuniones del Consejo se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente y serán firmadas por el Presidente y el Secretario o por el Vicepresidente y el Vicesecretario, en su caso.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración o, en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o Vicepresidente, en su caso.

La formalización en instrumento público de los acuerdos del Consejo corresponderá a cualquiera de los miembros del propio Consejo, así como al secretario o Vicesecretario del mismo, aunque no sean consejeros.

Artículo 23º.- Extensión de la representación del órgano de administración. La representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos, dentro del cual tendrá todas las facultades lo más ampliamente entendidas.

Artículo 24º. - Comisión Ejecutiva.- Consejeros-Delegados.- Delegación de facultades.- El Consejo de Administración, si existiere, podrá designar de su seno una o varias Comisiones Ejecutivas o uno o varios Consejeros Delegados, determinando las personas que deben ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

El Consejo de Administración, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, podrá también delegar con carácter permanente, sus facultades representativas en la comisión ejecutiva o en uno o más consejeros, determinando, si son varios, si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado. En el acto de constitución podrá procederse por los socios fundadores a la designación de Comisiones Ejecutivas o de Consejeros Delegados, sin perjuicio de las facultades del Consejo para, una vez inscrita la sociedad en el registro mercantil, revocar o sustituir dichas designaciones. Únicamente para el supuesto de que estos estatutos establecieran que el cargo de administrador fuera retribuido y se nombrase a uno o varios miembros del Consejo de Administración como Consejero Delegado que se le atribuyeran funciones ejecutivas en virtud de otro título, sería necesaria la celebración de un contrato entre éste y la sociedad, en los términos legales.

Artículo 25°.- Ejercicio social.- El ejercicio social comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año.----- -

Por excepción el primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución y terminará el treinta y uno de diciembre del mismo año.

Artículo 26°.- Balance.- El órgano de administración, dentro del plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, está obligado a formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidada, para, una vez revisados e informados por los auditores de cuentas, en su caso, ser presentados para su aprobación a la junta general.

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por el

administrador único. Si faltare la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falte, con expresa indicación de la causa.

El contenido y la forma de presentación de las cuentas anuales serán los establecidos y regulados por la ley. -

A partir de la convocatoria de la junta general cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión, y en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. En todo caso, en lo relativo al derecho de información, se estará a lo dispuesto en la Ley -

Las cuentas anuales se aprobarán por la junta general.

Artículo 27°.- Aplicación del resultado.- El órgano de administración de la Sociedad, dentro del plazo legal, formará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las cuentas anuales y, cuando proceda, el informe de gestión serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado a sus accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, según se modifique, en cada caso (la “**Ley SOCIMIs**”), con cargo a los beneficios o reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

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 establecidos en la Ley SOCIMIs y cualquier normativa aplicable.

Artículo 28°.- Disolución de la sociedad.- La sociedad se disolverá de pleno derecho o por acuerdo de la junta general, adoptando en cualquier tiempo, con los requisitos establecidos en la Ley y por concurrencia de alguna de las causas previstas en la misma.

Asimismo, la sociedad podrá disolverse por mero acuerdo de la junta general adoptado con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos.

Artículo 29º.- Liquidación.- La disolución de la sociedad abre el periodo de liquidación, ostentando la calidad de liquidador los propios administradores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe uno o varios liquidadores distintos.-

La liquidación de la sociedad se registrará, en todo caso, por lo previsto en la Ley, sin perjuicio de las facultades que la misma reserva a la junta general de la sociedad y que esta podrá ejercer en cualquier tiempo durante el periodo de su liquidación, cumpliendo los requisitos establecidos al efecto.

Artículo 30º.- Sometiendo a la Ley.- En lo no previsto especialmente en estos estatutos, y muy especialmente, en lo que se refiere a su ulterior modificación, serán de aplicación los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital, recogidos en el texto refundido regulado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio, en su redacción tras la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de dicha Ley, y cualquier otra disposición que exista o se dicte en lo sucesivo.