

**ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD**  
**“INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.”**

**CAPÍTULO I**

**DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO SOCIAL**

**ARTÍCULO 1º.- Denominación social y normativa aplicable.**

Esta Sociedad se denomina “INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.” (en adelante, la “**Sociedad**”).

La Sociedad se rige por las disposiciones legales relativas a las sociedades anónimas y demás normas que le sean de aplicación, así como por los presentes Estatutos.

En el caso de que la Sociedad tuviese admitidas a negociación las acciones en un mercado regulado de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMI**”), tendrá la condición de sociedad cotizada y le serán aplicables las disposiciones correspondientes a estas sociedades de acuerdo con lo previsto en su Título XIV de la Ley de Sociedades de Capital.

En el caso de que la Sociedad tuviese admitidas a negociación las acciones en un sistema multilateral de negociación de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, le serán aplicables las normas contenidas en los Capítulos II, III, IV y V del Título XIV de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Decimotercera de la misma.

**ARTÍCULO 2º.- Objeto social.**

La Sociedad tendrá por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras

entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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.

- c) 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 que exija la Ley de SOCIMI.

Las entidades a las que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra a) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

- e) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:

- La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.
- La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas,

agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.

- La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
- La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
- La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

### **ARTÍCULO 3º.- Duración de la Sociedad.**

Su duración es indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día de su constitución. Si la ley exigiere para el inicio de alguna de las operaciones enumeradas en el artículo anterior la obtención de licencia administrativa, la inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, no podrá la sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que el requisito exigido quede cumplido conforme a la ley.

### **ARTÍCULO 4º.- Domicilio social y sucursales. Página web.**

Su domicilio social queda fijado en 28020 Madrid, en la Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, 4ª planta.

Podrá el Órgano de Administración de la Sociedad establecer, suprimir o trasladar

cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, y variar la sede social dentro de la población de su domicilio.

La Sociedad dispone de una página web corporativa en los términos establecidos en la ley. Dicha página web es [www.resydenza.es](http://www.resydenza.es). En dicha página web corporativa se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Órgano de Administración.

## **CAPÍTULO II**

### **CAPITAL SOCIAL – ACCIONES**

#### **ARTÍCULO 5º.- Capital social.**

El capital social se fija en CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000,00€), representado por CINCO MILLONES (5.000.000) de acciones nominativas de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma y única clase y serie, las cuales están totalmente suscritas y desembolsadas.

#### **ARTÍCULO 6º.- Cotización y representación de las acciones.**

La totalidad de las acciones de la Sociedad estarán admitidas a cotización en el plazo de dos (2) años desde que se ejercite la opción por la aplicación del régimen fiscal especial, en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley.

Las acciones tienen carácter nominativo y constan anotadas en el Libro-Registro de acciones nominativas, en el que se inscribirán las sucesivas transferencias de las acciones, con expresión del nombre, apellidos, razón o denominación social, en su caso, nacionalidad y domicilio de los sucesivos titulares, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre aquellas. La sociedad solo reputará accionista a quien

se halle inscrito en dicho libro. Cualquier accionista que lo solicite podrá examinar el libro registro de acciones nominativas. La sociedad solo podrá rectificar las inscripciones que repute falsas o inexactas cuando haya notificado a los interesados su intención de proceder en tal sentido y estos no hayan manifestado su oposición durante los treinta días siguientes a la notificación. Mientras que no se hayan impreso y entregado los títulos de las acciones nominativas, el accionista tiene derecho a obtener certificación de las inscritas a su nombre.

Una vez la Sociedad sea cotizada, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable (en los que se anotarán los derechos reales que existan sobre las mismas rigiéndose por lo dispuesto en la normativa bursátil y demás disposiciones aplicables). La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtendrá mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de los registros contables o agente de liquidez.

Las acciones son libremente negociables, rigiéndose su transmisión por lo establecido en la Ley y disposiciones complementarias.

En todo caso, los accionistas quedarán sometidos a las obligaciones impuestas en los artículos 10 y ss. de la Ley de SOCIMI. Los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y que reciban dividendos o participaciones en beneficios estarán obligados a notificar a la sociedad, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos, el tipo de gravamen al que tributan los dividendos percibidos.

#### **ARTÍCULO 6º. BIS – Prestaciones accesorias.**

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

Comunicación de participaciones significativas:

Todo accionista que sea titular, directo o indirecto, por cualquier título, de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social y de sus sucesivos múltiplos (la “**Participación Significativa**”) o adquiera, directa o indirectamente, acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa, deberá comunicar estas circunstancias a la Sociedad.

Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa deberá comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno por ciento (1%) del capital social y sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas que le sean aplicables.

#### Comunicación de pactos parasociales:

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su titularidad o queden afectados los derechos de voto que estas le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las que le sean aplicables.

#### **ARTÍCULO 6º. TER – Cambio de control de la Sociedad.**

En tanto la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (“**LMVSI**”) y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de las acciones.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

#### **ARTÍCULO 7º.- Condición de accionista.**

Las acciones son indivisibles. Los copropietarios de una de ellas o de varias habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio y responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de su condición de accionista.

En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, teniendo derecho el usufructuario, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el tiempo del usufructo; y en caso de pignoración de acciones, el ejercicio de los derechos del accionista corresponde al propietario de estas.

Los accionistas deberán ejercer sus derechos frente a la Sociedad y los demás accionistas y cumplir sus deberes con lealtad, buena fe y transparencia, en el marco del interés social como interés prioritario frente al particular de cada accionista y de conformidad con las normas internas de la Sociedad.

#### **ARTÍCULO 8º.- Derecho de suscripción preferente.**

En los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones, los antiguos accionistas y, de haberlos, los titulares de las obligaciones convertibles podrán ejercitar, dentro del plazo que a este efecto les conceda la Administración de la Sociedad, que no

será inferior a quince días desde la publicación del anuncio de oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (en adelante, el “**BORME**”), el derecho a suscribir en la nueva emisión un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posea o de las que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles de ejercitar en ese momento la facultad de conversión.

La Junta General de Accionistas o, en su caso, el Órgano de Administración, podrán excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente por exigencias del interés social en los casos y con las condiciones previstas en la ley. En particular, el interés social podrá justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar la colocación de nuevas acciones en mercados que permitan el acceso a fuentes de financiación; la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; la incorporación de accionistas determinados; la implementación de programas de retribución; y, en general, la realización de cualquier operación que resulte conveniente para la Sociedad.

No habrá lugar al derecho de suscripción preferente cuando el aumento de capital se deba a la conversión de obligaciones en acciones o a la absorción de otra sociedad o de todo o parte del patrimonio escindido de otra sociedad.

### **CAPÍTULO III**

#### **ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD**

##### **JUNTA GENERAL**

##### **ARTÍCULO 9º.- La Junta General de Accionistas.**

Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir por mayoría en los asuntos que sean competencia legal de esta.

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

#### **ARTÍCULO 10º.- Regulación de la Junta General.**

La Junta General de Accionistas se regirá, en todo lo no establecido en los presentes Estatutos, por la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.

Previo al momento en que la Sociedad se convierta en cotizada, también se aprobará el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad que regule su funcionamiento conforme a lo dispuesto en la Ley.

Asimismo, las competencias propias de la Junta General serán las que le atribuya el mencionado reglamento, sin perjuicio de las que la Ley le confiera específicamente.

#### **ARTÍCULO 11º.- Clases de Junta General.**

Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

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

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el Órgano de Administración, siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de accionistas titulares de, al menos, un tres por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta, procediendo en la forma determinada en la Ley.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria y previo cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley.

#### **ARTÍCULO 12º.- Convocatoria de la Junta General.**

La convocatoria, tanto para las Juntas Generales Ordinarias como para las Extraordinarias, se realizará mediante anuncio público en el BORME y en uno de los diarios de mayor circulación en España.

Cuando la Sociedad sea cotizada la convocatoria se realizará mediante anuncio público en el BORME o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y en la página web de la Sociedad por lo menos con un mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la Junta.

El anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse y, cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes técnicos establecidos en la Ley. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria y resto de menciones exigidas por la ley.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

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

#### **ARTÍCULO 13º.- Comunicación a los accionistas.**

Cuando todas las acciones sean nominativas, el Órgano de Administración podrá, en los casos permitidos por la ley, suplir las publicaciones establecidas legalmente por una comunicación escrita a cada accionista o interesado cumpliendo en todo caso lo dispuesto por la Ley.

#### **ARTÍCULO 14º.- Derecho de asistencia y representación.**

Todos los accionistas podrán asistir a las Juntas Generales.

Será requisito esencial para asistir que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente Libro-Registro de acciones nominativas o, cuando la Sociedad sea cotizada, en el registro contable correspondiente de la Sociedad, en ambos casos con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la

Junta.

Podrán asistir a la Junta General los Directores, Gerentes, Técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Los Administradores deberán asistir a las Juntas Generales.

Todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley.

#### **ARTÍCULO 15º.- Constitución 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 Social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución, cualquiera que sea el Capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión, segregación o escisión de la sociedad, la cesión global de activo y pasivo, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, el traslado del domicilio al extranjero y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, 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, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del Capital presente o representado en la Junta.

No obstante todo lo anterior, la Junta se entenderá válidamente convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

#### **ARTÍCULO 16º.- Celebración de la Junta General.**

Las Juntas Generales se celebrarán en la localidad donde la sociedad tenga su domicilio. Actuarán como Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo de Administración, y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la convocatoria, dejando a salvo lo dispuesto en la Ley sobre la separación de Consejeros.

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

Los acuerdos se tomarán por mayoría de capital presente o representado salvo disposición legal en contrario.

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

#### **ARTÍCULO 17º.- Documentación de los acuerdos**

De las reuniones de la Junta General se extenderá acta en el Libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General o, en su defecto, dentro del plazo de quince (15) días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Administrador o Administradores, o, en caso de Consejo de Administración, por el Secretario y, en su caso, el Vicesecretario del Consejo de Administración con el Visto Bueno del Presidente o, en su caso, del Vicepresidente.

La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos.

#### **ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 18º.- El Órgano de Administración.**

En tanto no sea una Sociedad cotizada, la Sociedad será regida y administrada, a elección de la Junta General, por:

- a) Un Administrador único
- b) Dos Administradores solidarios o mancomunados (en adelante, los “Administradores”)
- c) Un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres y un máximo de once miembros (en adelante, los “Consejeros”).

Una vez sea Sociedad cotizada, la Sociedad será regida y administrada por un Consejo de Administración cuyos miembros serán en todo caso personas físicas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

#### **ARTÍCULO 19º.- Los Administradores y Consejeros.**

Para ser nombrado Administrador o Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo, mientras la Sociedad no sea cotizada, tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

No podrán ser Administradores ni Consejeros las personas incapaces legalmente; tampoco las declaradas incompatibles por la legislación sobre altos cargos y demás normativa específica, de carácter estatal o autonómico.

#### **ARTÍCULO 20º.- Regulación del Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración se regirá, en todo lo no establecido en los presentes Estatutos, en lo que disponga el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

Entre otras, serán de aplicación las normas que seguidamente se establecen:

1.- El Consejo elegirá a su Presidente y al Secretario, y en su caso, a un Vicepresidente y a un Vicesecretario.

El Secretario y el Vicesecretario podrán o no ser Consejeros, en cuyo caso tendrán voz, pero no voto.

2.- El Consejo se reunirá siempre que lo acuerde su Presidente o quien haga sus veces. Los Consejeros 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. No será necesaria la previa convocatoria cuando estando reunidos todos los Consejeros acepten por unanimidad la celebración de la reunión del Consejo y el orden del día de esta.

3.- El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. En caso de número impar de Consejeros, la mitad se determinará por defecto. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

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

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de a los asistentes a la reunión; en caso de empate, decidirá el voto de calidad del Presidente.

5.- Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, cuyas Actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Las actas serán aprobadas al final de la sesión o en la inmediata posterior.

6.- El Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

En ningún caso serán objeto de delegación las facultades indelegables del

Consejo conforme a la Ley, ni las facultades que la Junta General conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

7.- La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta remitida por correo certificado, telegrama o correo electrónico, dirigidos personalmente a cada Consejero, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres días.

8.- Previo al momento en que la Sociedad se convierta en cotizada, el Consejo de Administración aprobará un Reglamento que regule su funcionamiento conforme a lo dispuesto en la Ley.

#### **ARTÍCULO 21º.- Retribución de los Administradores y Consejeros.**

El cargo de Administrador y Consejero es gratuito.

#### **ARTÍCULO 22º.- Duración en el cargo.**

Los Administradores y Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

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

#### **ARTÍCULO 23º.- Representación de la Sociedad.**

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Órgano de Administración con sujeción al régimen de actuación propio que corresponda, en cada caso, a la modalidad adoptada, pudiendo desarrollar todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General.

Con carácter meramente enunciativo y no limitativo, y sin que causen inscripción

conforme al artículo 124.4 del Reglamento del Registro Mercantil, corresponden al Órgano de Administración, las siguientes facultades, y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:

I.- Administrar bienes muebles e inmuebles; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir y aprobar cuentas; firmar y seguir correspondencia; hacer y retirar giros y envíos; constituir, modificar, extinguir y liquidar contratos de todo tipo, particularmente de arrendamiento de toda clase de muebles e inmuebles, industrias y maquinaria, aparcería, seguro, trabajo y transporte de cualquier clase; contratar leasing en forma pasiva; desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, colonos, porteros, precaristas y todo género de ocupantes; admitir y despedir obreros y empleados; reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas y amortizaciones, y con relación a cualquier persona y entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia, Municipio y Entes Autonómicos, firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a Juntas o Asambleas de Sociedades en las que participe la Sociedad, Juntas o Asambleas de Propietarios, consocios, condueños y demás cotitulares o de cualquier otra clase.

II.- Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar activa o pasivamente, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales, acciones y obligaciones, participaciones sociales, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo hacerlo en tal sentido con las condiciones y por el precio de contado, confesado o aplazado que estime pertinente ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas, aportaciones, permutas, cesiones en pago y para pago, amortizaciones, rescates, subrogaciones, retractos, opciones y tanteo, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, cartas de pago, fianzas, transacciones, compromisos y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, dividir, modificar, extinguir y cancelar total o parcialmente usufructos, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, comunidades de toda clase, propiedades horizontales, censos, derechos de superficie y, en general, cualesquiera derechos reales y personales. Y aceptar, asimismo donaciones puras, condicionales y onerosas, de cualquier clase de bienes.

III.- Comerciar, dirigir y administrar los negocios mercantiles o industriales de la Sociedad, realizando cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil, tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, reservas y protestas y aceptando adjudicaciones; constituir, modificar, prorrogar, disolver y liquidar toda clase de

sociedades, ejercitar todos los derechos y obligaciones de socio y aceptar y desempeñar cargos en ellas.

IV.- Librar, aceptar, avalar, endosar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, cheques, pagarés y otros efectos; abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorro, cuentas corrientes y de crédito, con garantía personal o de valores; concertar activa o pasivamente créditos comerciales; afianzar y dar garantías por otros; dar y tomar dinero en préstamo, con o sin interés y con garantía personal, de valores, hipotecaria o cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar y retirar depósitos provisionales o definitivos de metálico, valores y otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar y negociar efectos y valores, participaciones sociales y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad y, en general, operar en Cajas de Ahorro, Bancos, incluso el de España y otros oficiales y entidades similares, disponiendo de los bienes existentes en ellos por cualquier concepto y haciendo, en general, cuanto permitan la legislación y la práctica bancarias.

V.- Comparecer en representación de la Sociedad en Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Notarías, Registros y toda clase de oficinas públicas o privadas, autoridades y organismos del Estado, Provincia, Municipio y Entes Autonómicas, en asuntos civiles, penales, administrativos, expropiatorios, gubernativos, laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, decidir, contestar y terminar como actor, recurrente, solicitante, proponente, coadyuvante, requerido, demandado, recurrido, oponente o cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, transmisiones, declaraciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos, transacciones y allanamientos; absolver posiciones e interrogatorios; otorgar para los fines antedichos poderes en favor de Procuradores de los Tribunales, Abogados y otros profesionales con las facultades usuales.

VI.- Otorgar poderes generales o especiales a favor de otras personas, con toda clase de facultades, excepto aquellas que tienen el carácter de indelegables y revocar los poderes conferidos.

VII.- Y en el ejercicio de todas y cada una de las anteriores facultades, otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios.

En todo caso se considerarán incluidos en el objeto social aquellos actos de carácter complementario, accesorio o preparatorio de aquél, tales como actos de apoderamiento, financieros de cualquier clase, comisión y otros.

El Consejo de Administración no podrá delegar aquellas facultades que según la Ley sean indelegables.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **EJERCICIO SOCIAL**

##### **ARTÍCULO 24º.- El 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 que se indique en la Escritura de constitución y terminará el treinta y uno de Diciembre del mismo año.

#### **CAPÍTULO V**

#### **BALANCE Y APLICACIÓN DEL RESULTADO**

##### **ARTÍCULO 25º.- Formulación de las cuentas anuales.**

El Órgano de Administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y todos los documentos legalmente exigidos, así como la propuesta de aplicación del resultado, para, una vez revisados e informados por los Auditores de Cuentas, en su caso, ser presentados a la Junta General para su aprobación.

##### **ARTÍCULO 26º.- Aplicación del resultado.**

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado y las reglas establecidas en la Ley de SOCIMI, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal, determinando las sumas que juzgue oportunas para dotar los fondos de las distintas clases de reservas voluntarias que acuerde, cumpliendo las disposiciones legales en defensa del capital social.

El Órgano de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD**

#### **ARTÍCULO 27º.- Disolución de la Sociedad.**

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.

Cuando la Sociedad deba disolverse por causa legal que exija acuerdo de la Junta General, el Órgano de Administración deberá convocarla en el plazo de dos meses desde que concurra dicha causa para que adopte el acuerdo de disolución, procediendo en la forma establecida en la Ley, si el acuerdo, cualquiera que fuese su causa, no se lograse. Cuando la disolución deba tener lugar por haberse reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social, aquella podrá evitarse mediante acuerdo de aumento o reducción del capital social o por reconstrucción del patrimonio social en la medida suficiente. Dicha regularización será eficaz siempre que se haga antes de que se decrete la disolución judicial de la Sociedad.

#### **ARTÍCULO 28º.- Designación de liquidadores.**

La Junta General, si acordase la disolución, procederá al nombramiento y determinación de facultades del liquidador o liquidadores, que será siempre en número impar, con las atribuciones señaladas legalmente y de las demás de que hayan sido

invertidos por la Junta General de Accionistas al acordar su nombramiento.

### **ARTÍCULO 29º.- Exclusión de negociación en BME Scaleup.**

En tanto la LMVSI y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de sus accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas pública de adquisición de valores vigente en cada momento para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **INCOMPATIBILIDADES Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

#### **PRIMERA.- Incompatibilidades.**

No podrán ocupar cargos en esta Sociedad las personas incursoas en las incompatibilidades que establecen las Leyes que regulan las Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración, tales como la Ley estatal 3/2015, de 30 de marzo, y la Ley 14/1995, de 21 de abril de la Comunidad Autónoma de Madrid, y demás disposiciones legales al respecto.

#### **SEGUNDA.- Resolución de Conflictos. Fuero.**

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse (i) entre la Sociedad y el Órgano de Administración, (ii) o entre los accionistas y el Órgano de Administración, (iii) o entre los accionistas y la Sociedad, (iv) o los accionistas entre sí, por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como el Órgano de Administración y los accionistas,

con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial del domicilio social de la Sociedad.