



MANUEL GONZALEZ-MENESES  
GARCIA-VALDECASAS  
*Notario*  
C/ Fortuny, 3 · 3º Dcha  
28010 MADRID  
Tel: 913915790. Fax: 913915784

**ES COPIA SIMPLE**

NÚMERO MIL CUATRO -----

**ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO A  
INSTANCIA DE LA SOCIEDAD “MERCAL INMUEBLES  
SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO, S.A.”**

En Madrid, a trece de mayo de dos mil veinticinco, -----

Ante mí, **Manuel GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-  
VALDECASAS**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con  
residencia en esta Capital, -----

----- **COMPARECE** -----

Don **Basilio RUEDA MARTÍN**, mayor de edad, casado,  
ingeniero, vecino de 28223-Pozuelo de Alarcón (Madrid), con  
domicilio en el Paseo de Los Lagos número 1, casa 69, Urbanización  
La Finca, con D.N.I./N.I.F. número 2.089.999-N. -----

**Interviene** en nombre y representación de la sociedad  
“**MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE  
INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A.**”,  
domiciliada en 28020-Madrid, calle Orense número 81, 7.ª planta, con  
N.I.F. **A80437775** (en adelante también, “**Mercal**” o la “**Sociedad**”). -

Constituida, como sociedad civil, en virtud de escritura

autorizada por el que fuera Notario de Madrid don José María Peña y Bernaldo de Quirós el día 26 de octubre de 1992, número 3.166 de protocolo. Modificados parcialmente sus estatutos en virtud de escritura autorizada por mí, Manuel González-Meneses García-Valdecasas, el día 20 de julio de 2000, número 1.559 de protocolo. Transformada en sociedad de responsabilidad limitada, con la denominación de “Mercal Inmuebles RMG, S.L.”, en virtud de escritura autorizada también por mí el día 9 de abril de 2003, número 572 de protocolo. Transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario y cambia su denominación por la actual en virtud de escritura autorizada por mí el día 16 de enero de 2014, con número 81 de protocolo -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 18.869, folio 1, hoja número M-329197. -----

Según manifiesta el señor Rueda, Mercal tiene por objeto social:

*“a) La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.- b) 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.- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades 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 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.- d) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2.009, de 26 de octubre.- e) 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.”. -----*

Sus facultades para este acto resultan de su cargo de **Consejero Delegado solidario** con todas las facultades legalmente delegables, para el que fue reelegido por un plazo de seis años por acuerdos de la Junta general de accionistas de fecha 29 de mayo de 2019 y del Consejo de Administración de fecha 30 de mayo de 2019, este segundo elevado a público en escritura autorizada por mí, el 8 de octubre de 2019, con el número 2187 de protocolo, que causó la

inscripción 19.<sup>a</sup> en la hoja registral abierta a Mercal.-----

Asevera el señor compareciente la vigencia de su cargo, así como la subsistencia de la personalidad de la sociedad a la que representa. --

En atención al cargo que ostenta, justificado en la forma indicada, yo, el Notario, juzgo al señor Rueda con facultades representativas suficientes para instar esta acta en la representación alegada.-----

En cuanto a la obligación de identificación del “titular real” de la referida compañía que impone el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, yo, el Notario, he accedido en el día de hoy a la Base de Datos de Titulares Reales (BDTR) en la plataforma SIGNO, donde consta que Mercal es una entidad excepcionada de conformidad con en el “Apartado e” del artículo 15 del RD 304/2014 como Sociedad Cotizada, manifestando el señor compareciente que dicha información es correcta y sigue vigente. -----

Conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley del Notariado (en la redacción que le dio la Ley 11/2021, de 9 de julio), dejo constancia de que con carácter previo he consultado telemáticamente la lista de NIF revocados mediante la plataforma SIGNO, no constando en dicha lista como revocado el NIF de esta compañía antes consignado. -----

**Identifico** al compareciente por medio de su documento nacional de identidad reseñado, que me exhibe, y **le juzgo con capacidad legal suficiente, interés legítimo y legitimación**, según interviene, para instar el levantamiento de la presente ACTA DE



PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO, y, a tal efecto,-----

**ME REQUIERE** a mí, el Notario, para que, de conformidad con lo prevenido en el artículo 211 del Reglamento Notarial, protocolice con la presente una certificación registral expedida por don Manuel Ballesteros Alonso, Registrador Mercantil de Madrid, de fecha 6 de mayo de 2025, de la que resultan, entre otros, los siguientes extremos:

1. Que Mercal con NIF A80437775, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 18.869, folio 1, hoja M-329.197, se encuentra vigente.-----

2. Que los estatutos vigentes de esta sociedad, según el Registro Mercantil, son los que se incorporan a dicha certificación.-----

3. Y que la Sociedad no tiene ninguna situación especial. -----

El señor compareciente manifiesta en este acto que los estatutos sociales que constan incorporados a la referida certificación registral, son los estatutos sociales actuales de Mercal, vigentes a fecha de este otorgamiento. -----

Yo, el Notario, acepto el requerimiento formulado, que queda cumplido en los términos antes expresados. -----

----- **OTORGAMIENTO** -----

Así lo dice y otorga a mi presencia el compareciente, a quien

hago las reservas y advertencias legales procedentes, en especial, acerca de la trascendencia de sus manifestaciones en documento público. -----

Permito la lectura de esta acta al compareciente, el cual renuncia a la mía, y, enterado por su lectura y por mis explicaciones, del contenido de la misma, presta su consentimiento, la ratifica y firma conmigo, el Notario. -----

Los datos personales del interviniente serán tratados por el Notario titular, cuyos datos de contacto son accesibles en [www.notariado.org](http://www.notariado.org). Si se facilitan datos de personas distintas del interviniente, dicho interviniente es responsable de haberles informado previamente de lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). -----

La finalidad del tratamiento es realizar las actividades propias de la función pública notarial, incluido el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Con este último fin, las Administraciones Públicas competentes pueden llevar a cabo decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, incluida la elaboración de perfiles. Asimismo, los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y gestión de clientes. -----

A los efectos indicados, se realizarán las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas competentes. -----

Los datos se conservarán durante los plazos previstos en la



normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. El interviniente tiene derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos en la web [www.aepd.es](http://www.aepd.es).-----

Permito la lectura de esta acta al compareciente, el cual renuncia a la mía, y, enterado por su lectura y por mis explicaciones, del contenido de la misma, presta su consentimiento, la ratifica y firma conmigo, el Notario.-----

----- **AUTORIZACION** -----

De todo lo contenido en este instrumento público, extendido en cuatro folios de papel timbrado de la serie IK, el presente y los tres inmediatos anteriores en orden correlativo, y cuyo reflejo informático bajo este mismo número quedará incorporado a mi protocolo electrónico, yo, el Notario, **DOY FE**.-----

*Está la firma del compareciente. Signado, firmado y rubricado: MANUEL GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS. Está el sello de la notaría.*-----

----- **SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS** -----

Certificación Registral expedida por:

**MANUEL BALLESTEROS ALONSO**

Registrador Mercantil de MERCANTIL DE MADRID

Príncipe de Vergara, 72  
28006 - MADRID  
Teléfono: 915761200  
Fax: 915780566

Correo electrónico: [madrid@registromercantil.org](mailto:madrid@registromercantil.org)

Certificación de estatutos sociales

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **3/38/P59HC92Q**

*(Citar este identificador para cualquier  
cuestión relacionada con esta certificación)*

Su referencia: **MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE IN**



EL REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, tras examinar los Libros del Archivo y la base de datos informatizada existente en este Registro Mercantil, de MADRID, con referencia a la Sociedad solicitada en la instancia presentada bajo el asiento 29018 del Diario 2025;

**CERTIFICA:**

1. La sociedad **MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSION EN EL MERCADO INMOBILIARIO SA**, con NIF A80437775, IRUS: 1000270810954, EUID: ES28065.080181619, consta inscrita en este Registro, **hoja M-329197**, al tomo **18869**, folio **1**, y se encuentra **vigente**.

2. Los estatutos sociales **vigentes** de la citada sociedad son los que se incorporan a esta certificación.

3. No figura ninguna situación especial.

4. No figura inscrita la disolución ni liquidación de la sociedad de la que se certifica, según este Registro.

5. No resulta del **libro diario** ningún asiento relativo a título pendiente de inscripción que afecte a los extremos de los que se certifica.

Se hace constar que se certifica de la situación registral a día 6 de mayo de 2025, antes de la apertura del Diario de presentación de documentos.

Nota.- Legajo electrónico 28306/2025.

**CLÁUSULA DE LIMITACIÓN DE EFECTOS:** La certificación únicamente acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro en el momento de su expedición ex art. 77 Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio. Se hace constar expresamente que la presente certificación no podrá servir para acreditar la situación registral en el momento distinto de la fecha de expedición. Se advierte de la eventualidad de cualquier posible alteración sobrevenida en la hoja registral por asientos practicados con posterioridad y que puedan afectar a la vigencia o contenido de aquello de lo que se certifica. La existencia misma de la entidad, la vigencia y contenido de las facultades de sus representantes pueden haberse alterado sustancialmente con posterioridad. En ningún caso pueden entenderse que el representante de la persona jurídica puede vincular a ésta con terceros, por lo que resulte de este certificado cuando el mismo esté caducado por falta de actualización y de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.-

**..... ADVERTENCIAS .....**

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registadores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

\*\*\*\*\*

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MANUEL BALLESTEROS ALONSO Registrador Mercantil de MERCANTIL DE MADRID a 6 de mayo de 2025.



(\*) C.S.V. : 128065270067102880

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registadores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).



**Título I. Denominación, Objeto, Domicilio y Duración de la Sociedad**

**Artículo 1.- Denominación social.** La sociedad se denomina **MERCAL INMUEBLES, SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA (MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.)** (en adelante, la "Sociedad"); y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital" o "LSC"), así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs") y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

**Artículo 2.- Objeto Social.** La Sociedad tendrá como objeto social:

**a. La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.** b. 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. c. La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades 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 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. d. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2.009, de 26 de octubre. e. 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. Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad. Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida. La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en el/los párrafo/s anterior/es, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

**Artículo 3.- Domicilio y Página Web Corporativa.** La Sociedad tendrá su domicilio en Madrid, C/ Orense, 81, 7º, 28.020. El Órgano de Administración será competente para acordar la creación, la supresión o el traslado de sucursales, agencias o delegaciones, en cualquier lugar de España y del extranjero, así como para cambiar el domicilio social dentro del mismo término municipal. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. 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 Consejo de Administración.

**Artículo 4.- Duración y comienzo de actividades.** La duración de la Sociedad es indefinida y dará comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

**Título II. Capital Social y Acciones.**

**"ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES** El capital social se fija en la cifra de

**CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (5.528.641,07.-€) y está representado por NOVECIENTAS DIECINUEVE MIL NOVECIENTAS SIETE ACCIONES (919.907) acciones de SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO (6,01.-€) de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones se hallan suscritas y totalmente desembolsadas."**

**Artículo 6.- Representación de las Acciones.** Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen 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 Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el RD 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables), que reflejará las menciones recogidas en la escritura de emisión y están íntegramente desembolsadas. La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral 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.

**Artículo 7.- Transmisión de Acciones. 7.1 Libre transmisión de las acciones.** Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil. **7.2 Transmisión en caso de cambio de control.** No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionaria superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas. 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 accionaria superior al 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 8.- Copropiedad, Usufructo, Prenda y Embargo de Acciones. 8.1 Copropiedad de acciones.** Los copropietarios de una acción habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista. La misma regla se aplicará a otros supuestos de cotitularidad de derechos sobre acciones. **8.2 Usufructo, prenda y embargo de acciones.** A estos supuestos se aplicarán las específicas previsiones contenidas en los artículos 127 a 133 de la Ley de Sociedades de Capital. En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. El usufructuario queda obligado a facilitar al nudo propietario el ejercicio de sus derechos. En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo previsto en la Ley y, supletoriamente, en el Código Civil (o, en su caso, en la legislación civil aplicable).

**Título III. órganos Sociales. Artículo 9.- Órganos de la Sociedad. Los órganos rectores de la Sociedad son:** (a) La Junta General de Accionistas. (b) El Consejo de Administración.

**De la Junta General. Artículo 10.- Junta General de Accionistas.** La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General, que completan y desarrollan la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de



los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento General de la Junta de Accionistas deberá ser aprobado por ésta. Los accionistas, constituidos en Junta General -debidamente convocada o universal- decidirán por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de su derecho de impugnación y separación en los términos fijados por Ley. Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias: la Junta General ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado; toda otra Junta tendrá la consideración de extraordinaria.

**"Artículo 11. Convocatoria.- 11.1. Órgano convocante y supuestos de convocatoria.**

Corresponde al órgano de Administración la convocatoria de la Junta General. El órgano de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los Administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el Orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. El anuncio hará constar necesariamente la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la Junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos. Asimismo, disuelta la sociedad, la convocatoria de la Junta corresponderá al órgano de liquidación. El órgano de Administración podrá convocar la Junta para su celebración sin la asistencia física de los socios o sus representantes. La identidad y legitimación de los socios y sus representantes deberá hallarse debidamente garantizada y todos los asistentes deberán poder participar efectivamente en la reunión mediante medios de comunicación a distancia apropiados, como audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la junta, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados. A tal fin, los administradores deberán implementar las medidas necesarias con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la sociedad, especialmente el número de sus socios. El anuncio de convocatoria informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la junta. En lo no previsto en este artículo, las juntas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las juntas presenciales, adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza. 11.2. **Forma y contenido de la convocatoria.** a) Toda Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración. b) El anuncio expresará el nombre de la sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el Orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General. También, podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo Orden del Día y los 5 mismos requisitos

de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha de la reunión. 11.3. Régimen legal. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar, o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General. 11.4. **Junta Universal.** La Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente o representado todo el capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. Cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital, también podrán celebrarse Juntas universales, aunque los concurrentes se encuentren en diferentes sitios geográficos, siempre que los mismos estén interconectados entre sí por videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el conocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos. 11.5. **Materias reservadas.** Para que la Junta General de Socios pueda adoptar válidamente acuerdos sobre las materias que se enumeran a continuación ("Materias Reservadas"), se requerirá el voto favorable de, al menos, las dos terceras (2/3) partes del capital social suscrito con derecho a voto. A estos efectos son Materias Reservadas competencia de la Junta General de Socios de la Sociedad las siguientes: a) el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, b) la emisión de obligaciones, c) la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, d) la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo y e) el traslado del domicilio al extranjero. En caso de que la Junta General de Socios incluyera en su orden del día cualesquiera de las materias aquí reseñadas, será necesaria para su aprobación los dos tercios del capital establecida para la aprobación de las Materias Reservadas de la Junta General. Las Partes se comprometen a poner los medios necesarios para que la existencia de estas mayorías no suponga en la práctica una paralización de la actividad ordinaria de la Sociedad."

**"Artículo 12. Asistencia, legitimación y representación.** Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, el 1 por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionistas. Cuando la convocatoria así hubiera previsto, será válida la asistencia y el ejercicio del derecho de voto en las Junta Generales mediante videoconferencia o cualquier procedimiento electrónico de comunicación a distancia que garantice debidamente la identidad del sujeto, permita la comunicación bidireccional y simultánea de imagen y sonido e interacción auditiva y visual entre el socio y la Junta General de la sociedad, y quede registrado en soporte informático de la Sociedad como prueba. El órgano de administración con la convocatoria de la Junta anunciará en su caso la forma o procedimiento para la asistencia por videoconferencia o de comunicación a distancia y ejercicio telemático del derecho de voto que esté implementado y operativo de conformidad con la tecnología del momento, y garantizará el cumplimiento de los requisitos recogidos en el párrafo anterior para la asistencia a distancia a la Junta y ejercicio telemático del derecho de voto. El socio que pretendiera utilizar este procedimiento deberá comunicarlo a la sociedad expresamente, de forma presencial o con firma electrónica reconocida o remitido desde la



dirección de correo electrónico que figure reflejada en el Libro de Socios, con al menos cuarenta y ocho horas de antelación a la celebración de la Junta General para recibir en tiempo y forma las instrucciones del procedimiento. La asistencia por medios de comunicación a distancia no alterará las facultades de dirección de la Junta General por el Presidente de la misma. Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta General más que un representante. No será válida ni eficaz la representación conferida a quien no pueda ostentarla con arreglo a la Ley. La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquélla. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad. Cuando la representación se confiera mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza: a) mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa, o b) mediante correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado. Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Asimismo, el Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores referidas a la representación otorgada a través de medios de comunicación a distancia. La representación podrá incluir aquellos puntos que, aún no estando previstos en el Orden del Día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley. El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General."

**"Artículo 13. Actuación de las Juntas Generales.** El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente 1.º o 2.º, sucesivamente, si se hubieran nombrado, presidirá todas las Juntas Generales. El Secretario de la Compañía y, en su ausencia, el Vicesecretario, si lo hubiera, será Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará otro accionista, o representante de accionista, para que actúe en sustitución de aquel. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización. El Presidente dirigirá las deliberaciones y concederá la palabra a los accionistas que la hubieren solicitado. Tendrán prioridad para intervenir aquellos accionistas que lo hubieren solicitado por escrito; inmediatamente después, serán autorizados para intervenir los que lo hubieren solicitado

de palabra. Cada uno de los asuntos incluidos en el Orden del Día será discutido y votado separadamente, debiendo, para que sean válidos, adoptarse los acuerdos por mayoría ordinaria de votos, salvo que legalmente o estatutariamente se requiera una mayoría diferente para algún tipo de acuerdos en concreto. Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto a distancia sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General mediante: a) entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto debidamente firmada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o b) correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) y en la que figurará la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto. Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los citados medios habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas. El voto emitido a distancia a que se refiere este artículo quedará sin efecto por la asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido. El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las instrucciones, reglas, medios y procedimientos para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, con adecuación al estado de la técnica y ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a lo previsto en estos Estatutos. Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo aquí previsto se publicarán en la página web de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración, para evitar posibles duplicidades, podrá adoptar las medidas precisas para asegurar que quien ha emitido el voto a distancia o delegado la representación está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos."

**Artículo 14.- Actas.** De las correspondientes Juntas Generales ordinarias o extraordinarias se extenderán Actas que deberán firmar el Presidente y el Secretario, e incluirse en el Libro de Actas de la Sociedad. Dichas Actas podrán ser aprobadas a elección de la Junta General por cualquiera de las dos formas previstas en el Artículo 202 de la Ley de Sociedades de Capital. **Del Órgano de Administración. Artículo 15.- Estructura y poder de representación.** La Sociedad será administrada, representada y gestionada por un Consejo de Administración integrado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a diez. El poder de representación corresponde al Consejo de Administración, que lo ejercerá colegiada mente. Sin perjuicio de las específicas disposiciones vigentes, se faculta al Presidente del Consejo para la elevación a instrumento público de los acuerdos sociales. **Artículo 16. Administradores . Para ser nombrado Administrador se requiere la cualidad de socio,** pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en



este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante permanente suyo para el ejercicio del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no se designe a la persona que lo sustituya. No podrán ser Administradores los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio. Tampoco podrán ser Administradores los funcionarios al servicio de la Administración pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la Sociedades, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal. Se permite que los Administradores puedan ejercer el mismo cargo o similar en empresas de la misma o similar naturaleza. **Artículo 17. Plazo. Los Administradores ejercerán su cargo durante el plazo de 6 años.** 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 18.- Retribución El cargo de Administrados es no retribuido. Artículo 19.- Facultades.** El órgano de Administración, con sujeción al régimen de actuación que corresponda a su estructura, ostentará el poder de representación de la sociedad y podrá ejecutar todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no reservadas por Ley o Estatutos a la Junta General. **Artículo 20.- Régimen del Consejo.** **20.1. Composición. El Consejo de Administración elegirá de su seno un Presidente y un Secretario, siempre que tales nombramientos no hubieren sido realizados por la Junta General o los fundadores al tiempo de designar a los Consejeros.** **20.2. Convocatoria.** La convocatoria del Consejo corresponde a su Presidente, o a quien haga sus veces, quien ejercerá dicha facultad siempre que lo considere conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten al menos un tercio de los Consejeros, en cuyo caso deberá convocarlo para ser celebrado dentro de los quince días siguientes a la petición. Si el Presidente, sin causa justificada, no hubiera acordado en el plazo de un mes la convocatoria solicitada por al menos un tercio de los Consejeros, el Consejo podrá ser convocado por los Consejeros que previamente hayan solicitado la reunión, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social. La convocatoria se efectuará mediante escrito dirigido personalmente a cada Consejero y remitido al domicilio a tal fin designado por cada uno de ellos o, a falta de determinación especial, al registral, con cinco días de antelación a la fecha de la reunión; en dicho escrito se indicará el día, hora y lugar de la reunión. Salvo acuerdo unánime, el lugar de la reunión se fijará dentro de la provincia correspondiente al domicilio de la sociedad. **20.3. Representación.** Todo Consejero podrá hacerse representar por otro Consejero. La representación se conferirá por escrito, mediante carta dirigida al Presidente. **20.4. Constitución.** El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus componentes. **20.5. Forma de deliberar y tomar acuerdos.** Todos los Consejeros tendrán derecho a manifestarse sobre cada uno de los asuntos a tratar, sin perjuicio de que corresponde al Presidente el otorgamiento de la palabra y la determinación de la duración de las intervenciones. Necesariamente se someterán a votación las propuestas de acuerdos presentadas por, al menos, dos Consejeros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo disposición legal específica. El voto del Presidente será dirimente. La votación por escrito y sin sesión será igualmente válida siempre que ningún Consejero se oponga a este procedimiento. **20.6. Acta.** Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de actas. Las actas serán

aprobadas por el propio órgano, al final de la reunión o en la siguiente; también podrán ser aprobadas por el Presidente y el Secretario, dentro del plazo de siete días desde la celebración de la reunión del Consejo, siempre que así lo hubieren autorizado por unanimidad los Consejeros concurrentes a la misma. Las actas han de ser firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo. **20.7. Delegación de facultades.** El Consejo de Administración podrá designar de su seno uno o varios Consejeros Delegados, determinando en todo caso, bien la enumeración particularizada de las facultades que se delegan, bien la expresión de que se delegan todas las facultades legal y estatutariamente delegables. La delegación podrá ser temporal o permanente. La delegación permanente y la designación de su titular requerirán el voto favorable de al menos dos terceras partes de los componentes del Consejo. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar en su Reglamento las reglas anteriores, de conformidad con lo previsto en los Estatutos y en la Ley. **Título IV. Ejercicio Social, Cuentas Anuales y Régimen Fiscal. Artículo 21.- Ejercicio Social.** El ejercicio social tendrá una duración de un año y abarcará el tiempo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio será de menor duración y abarcará el tiempo comprendido entre la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución y el 31 de diciembre del mismo año. **Artículo 22.- Cuentas anuales.** Las cuentas anuales se registrarán por las disposiciones contenidas en la Ley. **Artículo 23.- Régimen fiscal.** Atendiendo al régimen fiscal de las SOCIMI, la tributación de la Sociedad varía en función de la tributación de aquellos socios que detentan una participación en el capital de la compañía superior al 5%. Si alguno de los socios titulares de más de un 5% del capital social tuviera un tipo impositivo en su impuesto sobre la renta de las personas físicas o en su impuesto sobre sociedades inferior al 10%, dichos socios se obligaran a compensar a la Sociedad en una cantidad equivalente al exceso de tributación que haya supuesto para la Sociedad la existencia de socios con la tributación inferior al 10%. **Título V. Otras Disposiciones. Artículo 24.- Comunicación de participaciones significativas.** El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y 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 del Mercado Alternativo Bursátil. **Artículo 25.- Comunicación de pactos parasociales.** El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que 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 reglas del Mercado Alternativo Bursátil. **Artículo 26.- Exclusión de negociación en el MAB.** Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, 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 los 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 públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus