

ESTATUTOS SOCIALES DE URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A.

TÍTULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN DE LA SOCIEDAD

1 Denominación social

- 1.1 La sociedad se denomina “URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A.” (la “**Sociedad**”) y se rige por los presentes Estatutos y, en lo que no se encuentre previsto en ellos, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**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 por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

2 Objeto social

- 2.1 La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) 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.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte (20) por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

- 2.2 Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

- 2.3 Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por Ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.

- 2.4** Si por Ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la Ley.

3 Domicilio social y página web corporativa

- 3.1** La Sociedad tiene su domicilio social en calle Serrano 21, 2º planta, 28001, Madrid.
- 3.2** El órgano de administración será competente para acordar el traslado del domicilio social dentro del mismo término municipal, así como para decidir la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias, oficinas de representación o delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que tenga por conveniente, de conformidad con el interés de la Sociedad.
- 3.3** La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la LSC 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.
- 3.4** La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

4 Duración y comienzo de actividades

- 4.1** La duración de la Sociedad será indefinida, habiendo comenzado sus operaciones en la fecha de formalización de la escritura pública fundacional.

TÍTULO II

CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

5 Capital social y acciones

- 5.1** El capital social de la Sociedad es de OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS (8.997.504 EUROS), y se halla dividido en CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y DOS (4.498.752) acciones nominativas, de DOS EUROS (2 EUROS) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la UNO (1) a la CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y DOS (4.498.752), ambas inclusive. Todas las acciones son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie.
- 5.2** 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 Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables), que reflejará las menciones recogidas en la escritura de emisión y están íntegramente desembolsadas.

5.3 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.

6 Transmisión de acciones

6.1 Libre transmisibilidad de las acciones

6.1.1 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.

6.2 Transmisión en caso de cambio de control.

6.2.1 No obstante lo dispuesto en el apartado 6.1.1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

6.2.2 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 (50) por ciento 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.

6.3 General

6.3.1 Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.

7 Copropiedad, usufructo y prenda de acciones

7.1 En los supuestos de copropiedad, usufructo y prenda de acciones, se estará a lo que sobre estos puntos disponga la LSC.

TÍTULO III – OBLIGACIONES DE LOS ACCIONISTAS

8 Obligaciones de los accionistas

8.1 Los accionistas que sean titulares de acciones que representen al menos el cinco (5) por ciento del capital social de la Sociedad o el correspondiente porcentaje de participación establecido en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o en cualquier normativa que pudiera sustituirla, (una “**Participación Significativa**”) en relación con el devengo del gravamen especial previsto en la misma (el “**Gravamen Especial**”) notificarán dicha circunstancia al Consejo de Administración de la Sociedad. Adicionalmente, aquellos accionistas que

eventualmente (i) adquieran acciones que, junto con las acciones de las que previamente eran titulares, pudiesen representar una Participación Significativa o (ii) transmitan acciones o sean diluidos de tal forma que su participación ya no constituya una Participación Significativa, deberán notificar dicha circunstancia al Consejo de Administración de la Sociedad dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en el que se produzca cualquiera de dichas circunstancias.

- 8.2** La notificación señalada en el artículo 8.1 anterior será obligatoria *mutatis mutandi* a aquellos terceros que sean titulares de derechos económicos de las acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- 8.3** Los accionistas que sean titulares de una Participación Significativa proporcionarán al Consejo de Administración de la Sociedad, con periodicidad anual: (A) (en el caso de accionistas que no sean residentes en España) un certificado de residencia fiscal en vigor emitido por las autoridades fiscales competentes de su país de residencia y un certificado, emitido por persona con poderes suficientes, en el que: (i) se acredite el tipo impositivo efectivo al que se encuentra sujeto el dividendo que deba ser abonado por la Sociedad al accionista en su país de residencia y/o en donde corresponda, aisladamente considerado, si bien computando como gastos los directamente relacionados con el dividendo (e.g. costes de gestión de la participación, gastos financieros derivados del endeudamiento incurrido para su adquisición, etc.), (ii) se declare que el accionista es el beneficiario efectivo del mencionado dividendo; y (iii) se especifique la participación de dicho accionista en el capital de la Sociedad; o (B) (en el caso de accionistas residentes en España) un certificado emitido por una persona debidamente apoderada, en el que: (i) se acredite el tipo impositivo efectivo al que se encuentra sujeto en España el dividendo que deba pagarse por la Sociedad al accionista, aisladamente considerado en los términos arriba descritos; (ii) se declare que el accionista es el beneficiario efectivo del mencionado dividendo; y (iii) se especifique la participación de dicho accionista en el capital de la Sociedad.
- 8.4** Los accionistas entregarán la documentación mencionada en el artículo 8.3 anterior dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración apruebe la distribución de dividendos o cualquier distribución análoga (distribución de reservas, etc.).
- 8.5** Si (i) el accionista correspondiente vinculado por la obligación de notificación establecida en el artículo 8.3 anterior no cumpliera con dicha obligación o (ii) si la documentación entregada acreditase que el dividendo no está sujeto al gravamen mínimo requerido, de conformidad con lo indicado en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), se estará a lo establecido en el artículo 21, apartados 4 a 7 de los presentes Estatutos.
- 8.6** La definición de Participación Significativa se entenderá (i) automáticamente modificada si la Ley de SOCIMIs (o cualquier otra normativa que pudiera sustituirla) se ve modificada y, consecuentemente, (ii) se verá sustituida por la participación que en cada momento establezca la mencionada normativa.

TÍTULO IV - ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

9 Junta General

9.1 Los accionistas, reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías exigidas en cada caso sobre los asuntos de su competencia, conforme a la ley y a los presentes Estatutos. Todos los accionistas, incluso los disidentes, los ausentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a los mismos.

9.2 Son competencias de la Junta General las que tenga legalmente atribuidas y, adicionalmente, las siguientes:

- (i) La autorización y/o aprobación de la adquisición de acciones propias, la recompra o la amortización de las mismas.
- (ii) El repago anticipado de préstamos otorgados a la Sociedad por sus accionistas (los "**Préstamos Intragrupa**").
- (iii) La autorización de la constitución de filiales y/o la suscripción/asunción, compra o venta de acciones o participaciones en otras sociedades, y/o la toma de participación o la realización de inversiones en cualesquiera otras entidades.
- (iv) Cualquier variación sustancial de las políticas contables de la Sociedad, salvo cuando venga impuesta por los principios contables legalmente aplicables.
- (v) Cualquier decisión de reparto de dividendos.
- (vi) La aprobación de la colocación de acciones de la Sociedad para su cotización en cualquier Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores.

Asimismo y sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la Junta General podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión.

9.3 Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) 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.

10 Convocatoria

10.1 Las Juntas Generales deberán ser convocadas por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.

10.2 Los administradores convocarán la Junta General siempre que lo estimen necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social (o el porcentaje previsto en la legislación aplicable según se encuentre modificada en

cada momento), expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, los administradores convocarán la Junta General dentro del plazo previsto legalmente y de conformidad con el orden del día comunicado por los accionistas solicitantes y lo previsto en los presentes Estatutos.

- 10.3** La convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.
- 10.4** Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor.
- 10.5** La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y las demás menciones previstas en la legislación aplicable. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

11 Lugar de celebración

- 11.1** La Junta General se celebrará en cualquier lugar del término municipal en que radique el domicilio social. En defecto de indicación en la convocatoria, la Junta General se celebrará en el domicilio social.

12 Junta Universal

- 12.1** La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión. La Junta Universal deberá celebrarse en cualquier lugar del término municipal en que radique el domicilio social de la Sociedad.

13 Asistencia a las Juntas Generales y derecho de representación

- 13.1** Todos los accionistas tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, 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.
- 13.2** 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 acreditación.
- 13.3** Se permitirá la asistencia remota a la Junta mediante videoconferencia u otros sistemas técnicamente equivalentes que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real. Los asistentes a la Junta por estos medios se considerarán, a todos los efectos, como asistentes a la misma y en una única reunión. La convocatoria indicará la posibilidad de asistencia mediante videoconferencia o medio técnico equivalente,

especificando la forma en que podrá efectuarse, haciendo constar el sistema de conexión y los lugares en que estén disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión.

- 13.4** Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por cualquier medio telemático o audiovisual, siempre y cuando en este último caso quede constancia de la misma en soporte, película, banda magnética o informática, acompañándose copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada por el accionista. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta.
- 13.5** La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.
- 13.6** La representación es siempre revocable. La asistencia del representado a la Junta General tendrá el valor de revocación.

14 Mesa de la Junta General

- 14.1** La Mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario, designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.
- 14.2** Si el órgano de administración de la Sociedad fuera un Consejo de Administración, será Presidente de la Junta, el Presidente del Consejo, y Secretario de la Junta, el Secretario del Consejo, o, en su ausencia, el Vicesecretario, en caso de existir. En defecto de todos los anteriores, actuarán como Presidente y/o Secretario, según sea el caso, las personas designadas por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.
- 14.3** El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

15 Adopción de acuerdos

- 15.1** Salvo que por Ley se establezcan otros quórum de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.
- 15.2** Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.
- 15.3** Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 15.4 siguiente y en aquellos otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta (50) por ciento de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados.

- 15.4** Por excepción a lo dispuesto en el apartado 15.3 anterior y sin perjuicio de las mayorías reforzadas previstas legalmente, los siguientes acuerdos requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios (2/3) de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados:
- (i) El aumento (incluyendo la emisión de obligaciones convertibles en acciones) y reducción del capital social.
 - (ii) La autorización y/o aprobación de la adquisición de acciones propias, la recompra o la amortización de las mismas.
 - (iii) La capitalización total o parcial de los Préstamos Intragrupo, salvo que dicha capitalización tenga por finalidad el asegurar que la Sociedad cumpla con el umbral mínimo de activo neto que fuera de aplicación, así como el repago anticipado de los Préstamos Intragrupo.
 - (iv) La autorización de la constitución de filiales y/o la suscripción/asunción, compra o venta de acciones o participaciones en otras sociedades, y/o la toma de participación o la realización de inversiones en cualesquiera otras entidades.
 - (v) La aprobación de las cuentas anuales.
 - (vi) El cese de administradores.
 - (vii) El nombramiento de los auditores de cuentas y la sustitución de los auditores previamente nombrados.
 - (viii) Cualquier variación sustancial de las políticas contables de la Sociedad, salvo cuando venga impuesta por los principios contables legalmente aplicables.
 - (ix) La modificación de los presentes Estatutos.
 - (x) Cualquier fusión, escisión, transformación o cesión global de activo y pasivo.
 - (xi) Cualquier disolución, salvo cuando sea obligatoria de conformidad con la legislación aplicable.
 - (xii) La distribución de dividendos (con excepción de aquellos que sean requeridos bajo el régimen de SOCIMI, que podrán ser acordados con la mayoría prevista en el artículo 15.3 anterior).
 - (xiii) La aprobación de la colocación de acciones de la Sociedad para su cotización en cualquier Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores.
- 15.5** El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que hace referencia en la legislación en vigor.
- 15.6** 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.

DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

16 Administración y representación de la Sociedad

- 16.1** La administración y representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración.
- 16.2** La administración de la Sociedad se atribuye a un Consejo de Administración. El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de siete (7) miembros, correspondiendo a la Junta General la decisión de fijar el número de miembros del Consejo en cada momento. La organización y funcionamiento del Consejo de Administración se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos.

17 Duración del cargo y retribución

- 17.1** Para ser nombrado administrador no será preciso ostentar la condición de accionista.
- 17.2** Los administradores ejercerán su cargo por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima. No obstante, podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General, aun cuando la separación no conste en el orden del día. Si el nombramiento recayese sobre una persona jurídica, ésta designará a una persona física como representante para el ejercicio de las funciones propias del cargo.
- 17.3** El cargo de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad será remunerado. La remuneración consistirá en una cantidad fija en metálico pagadera anualmente que será determinada también anualmente por la Junta General de forma global para la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y distribuida por el Consejo de Administración entre los consejeros.

Lo previsto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las retribuciones e indemnizaciones de cualquier naturaleza que se pacten por la Sociedad con aquellos miembros del Consejo de Administración que ejerzan funciones ejecutivas o que presten a la misma servicios de cualquier tipo ajenos a su condición de administrador.

18 Consejo de Administración

18.1 Cargos y funcionamiento

- 18.1.1** El Consejo nombrará en su seno un Presidente. En caso de ausencia o imposibilidad del Presidente, actuará como tal el consejero que el propio Consejo de Administración designe de entre los asistentes a la reunión de que se trate.
- 18.1.2** Igualmente, el Consejo nombrará a la persona que vaya a desempeñar el cargo de Secretario y, si lo considera oportuno, uno o más Vicesecretarios, personas que podrán no ser consejeros, en cuyo caso actuará en las sesiones del órgano con voz pero sin voto. En caso de pluralidad de Vicesecretarios, cada una de las Vicesecretarías irá numerada. La prioridad de número determinará el orden en que los Vicesecretarios sustituirán, cuando proceda, al Secretario. En caso de ausencia del Secretario y de los Vicesecretarios, actuará como tal el consejero que el propio Consejo de Administración designe de entre los asistentes a la reunión de que se trate.

18.2 Reuniones y convocatoria del Consejo de Administración

- 18.2.1** El Consejo de Administración se reunirá al menos cuatro (4) veces al año.
- 18.2.2** El Consejo de administración será convocado por el Presidente, siempre que lo considere necesario o conveniente o cuando lo soliciten consejeros que constituyan, al menos, un tercio (1/3) de los miembros del Consejo, con los requisitos previstos legalmente y en los presentes Estatutos. También podrá ser convocado por consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo, 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 (1) mes.
- 18.2.3** La convocatoria se realizará mediante notificación escrita, por fax, correo electrónico, carta o correo certificada/o, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, dirigida personalmente a cada uno de los consejeros, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de la reunión. A estos efectos, los consejeros tendrán obligación de remitir por escrito a la Sociedad una dirección de correo, un número de fax y una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.
- 18.2.4** Cuando razones de urgencia o especial interés así lo aconsejen, bastará con que la convocatoria se realice con tres (3) días hábiles de antelación, siendo de aplicación lo previsto en el párrafo precedente en cuanto a la forma de la convocatoria del Consejo de Administración.
- 18.2.5** Igualmente, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que estén presentes o representados la totalidad de sus miembros y todos ellos acepten por unanimidad la celebración de la reunión.
- 18.2.6** A los efectos del presente artículo, se considerará como día hábil aquel que lo sea simultáneamente en Madrid, Londres y Luxemburgo.

18.3 Lugar de celebración del Consejo de Administración

- 18.3.1** El Consejo de Administración celebrará sus sesiones en cualquier lugar del territorio nacional. En defecto de indicación en la convocatoria, se celebrará en el domicilio social.
- 18.3.2** El Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión de voto, todo ello en tiempo real, incluyendo la asistencia por teléfono o videoconferencia. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la presida.
- 18.3.3** Podrán asimismo celebrarse votaciones del Consejo por escrito y sin sesión siempre que ningún consejero se oponga a ello. En este caso, los consejeros podrán remitir al Secretario del Consejo de Administración, o a quien en cada caso

asuma sus funciones, sus votos y las consideraciones que desee hacer constar en acta, por cualquier medio que permita su recepción. De los acuerdos adoptados por este procedimiento se dejará constancia en acta levantada de conformidad con lo previsto en la Ley.

18.4 Quórum de asistencia

- 18.4.1** El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o debidamente representados, más de la mitad de los consejeros.
- 18.4.2** Todo consejero podrá hacerse representar por otro consejero. La representación se conferirá por escrito, mediante carta dirigida al Presidente.

18.5 Adopción de acuerdos

- 18.5.1** El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo de Administración, presente o representado, un voto. El presidente o la persona que desempeñe su cargo en la reunión del Consejo de Administración tendrá voto de calidad.
- 18.5.2** Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 18.5.3 siguiente y en aquellos supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes o representados.
- 18.5.3** Por excepción a lo establecido en el apartado 18.5.2 anterior y sin perjuicio de las mayorías reforzadas previstas legalmente, la adopción de acuerdos en relación con las siguientes materias requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras (2/3) partes de los componentes del Consejo con derecho a voto por no estar afectados por un conflicto de interés de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable:
- (i) La adquisición de acciones propias, la recompra o la amortización de las mismas.
 - (ii) La capitalización total o parcial de los Préstamos Intragrupo, salvo que dicha capitalización tenga por finalidad el asegurar que la Sociedad cumpla con el umbral mínimo de activo neto que fuera de aplicación, así como el repago anticipado de los Préstamos Intragrupo.
 - (iii) Cualquier constitución de filiales y/o la suscripción, asunción, compra o venta de acciones o participaciones en otras sociedades, y/o la toma de participación o la realización de inversiones en cualesquiera otras entidades.
 - (iv) La formalización de cualquier operación relevante fuera del curso ordinario de los negocios o no prevista en el presupuesto y/o en el plan de negocio.
 - (v) La refinanciación parcial del acuerdo de financiación suscrito por la Sociedad con fecha 15 de noviembre de 2007 (según se encuentre modificado en cada momento) (el "SFA") o la asunción de cualquier otro endeudamiento adicional no contemplado en el SFA, excepto la refinanciación total del SFA.

- (vi) La modificación o terminación de cualesquiera contratos de inversión de terceros o de directivos de la Sociedad en relación con instrumentos de capital o de deuda emitidos por la Sociedad o por cualesquiera de sus accionistas.
- (vii) La asunción de nuevas inversiones o proyectos de inversión, así como cualquier disposición o enajenación de activos que cumpla con los requisitos del Allocated Loan Amount (de conformidad con lo establecido en el SFA) por un importe inferior a cuarenta (40) millones de euros en una única operación o conjuntamente en varias operaciones relacionadas entre sí y, en particular, la participación en cualquier tipo de negocio distinto de aquellos en los que la Sociedad participa en la actualidad.
- (viii) La formulación de las cuentas anuales de la Sociedad.
- (ix) Cualquier variación sustancial de las políticas contables de la Sociedad, salvo cuando venga impuesta por los principios contables legalmente aplicables.
- (x) La formalización de cualquier acuerdo u obligación con cualquier parte vinculada a la Sociedad (incluyendo expresamente a sus accionistas y a las Afiliadas de los mismos) o que no se realicen en condiciones de mercado, a excepción de las operaciones contempladas en el acuerdo marco de intransmisibilidad y reestructuración suscrito por la Sociedad con fecha 15 de mayo de 2014, el contrato de accionistas de la Sociedad de fecha 29 de julio de 2014, de cualesquiera contratos de inversión de terceros o de directivos de la Sociedad en relación con instrumentos de capital o de deuda emitidos por la Sociedad o por cualesquiera de sus accionistas o en cualquier anexo de los contratos anteriores.
- (xi) La delegación de las facultades previstas en los apartados (i) a (x) anteriores.

No obstante lo anterior, cuando los acuerdos anteriores se refieran a resoluciones, acciones o decisiones necesarias para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad el 23 de noviembre de 2007 (modificados el 22 de noviembre de 2010 y tal y como hayan sido modificados con posterioridad), los mismos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros que asistan a la reunión, presentes o debidamente representados.

La adopción por el Consejo de Administración de cualesquiera de los acuerdos a los que se refieren los sub-apartados (i), (ii), (iii) y (ix) anteriores requerirá de la previa autorización de la Junta General de la Sociedad con las mayorías previstas en el artículo 15.4 de los presentes Estatutos.

A los efectos del presente artículo, se considerará como **“Afiliada”** de un accionista de la Sociedad a cualquier individuo o persona jurídica que, directa o indirectamente (incluyendo cualesquiera cesionarios como consecuencia de una operación de reestructuración, escisión similar) controla o que es controlado por o que está bajo control conjunto de dicho accionista. A estos efectos, se considerará como “control”, “controlado por” y “control conjunto” la posesión directa o indirecta del poder exclusivo de dirigir la gestión o las políticas de una persona o entidad, ya

sea mediante la titularidad de instrumentos de capital o de deuda con derecho de voto o la titularidad de cualquier otro tipo de instrumentos o derechos, por contrato o de cualquier otra forma.

18.6 Delegación de facultades

18.6.1 El Consejo de Administración podrá delegar sus facultades (siempre que sean legal o estatutariamente delegables), en todo o en parte, a uno o más consejeros delegados o a una comisión ejecutiva, todo ello sin perjuicio de los poderes generales o especiales que pudieran conferirse a terceras personas.

18.6.2 La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los administradores que vayan a ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

18.7 Reglamentos y Comisiones

18.7.1 El Consejo de Administración aprobará su reglamento interno de funcionamiento, así como los reglamentos de conducta que estime oportunos.

18.7.2 El Consejo de Administración constituirá en su seno una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La estructura, composición y funcionamiento de las mencionadas Comisiones se regulará en el Reglamento de funcionamiento del Consejo de Administración.

TÍTULO V

DEL EJERCICIO SOCIAL, DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL RÉGIMEN DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

19 Ejercicio Social

19.1 El ejercicio social coincidirá con el año natural, por lo que dará comienzo el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año.

19.2 Como excepción, el primer ejercicio social comenzará el día del otorgamiento de la escritura de constitución y terminará el 31 de diciembre del mismo año.

20 Cuentas anuales

20.1 El órgano de administración está obligado a formular, en el plazo máximo de tres (3) meses a contar desde el cierre del ejercicio social, 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 consolidados, de conformidad con la normativa contable aplicable. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.

20.2 Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad serán auditados anualmente por los auditores de misma.

20.3 La aprobación y depósito de las cuentas anuales se regirán por las disposiciones previstas en la legislación aplicable.

20.4 Los administradores facilitarán una copia de las cuentas anuales de la Sociedad, incluyendo las cuentas anuales consolidadas, a todos los accionistas tan pronto como estén disponibles y, en cualquier caso, no más tarde de la fecha de convocatoria de la reunión del órgano de administración que haya de formular dichas cuentas. Asimismo facilitarán a todos los accionistas una copia de los informes de auditoría correspondientes a dichas cuentas anuales tan pronto como estén disponibles y, en cualquier caso, no más tarde de la fecha de convocatoria de la Junta General que haya de aprobar las cuentas anuales.

21 Dividendos

21.1 La Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs (o cualquier normativa que pudiera sustituirla).

21.2 La distribución de los dividendos deberá ser acordada dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio social y el dividendo deberá ser abonado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

21.3 Los dividendos no serán exigibles hasta que, por lo menos, el periodo de diez (10) días indicado en el artículo 8.4 anterior haya transcurrido.

21.4 En caso de que, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), la distribución de dividendos generara el devengo del Gravamen Especial referido en el artículo 8.1 anterior, los accionistas que hubiesen sido los causantes del mismo compensarán a la Sociedad.

21.5 La cantidad objeto de compensación, calculada por el Consejo de Administración, será equivalente al Gravamen Especial derivado del dividendo distribuido al accionista que haya causado el devengo del Gravamen Especial, incrementado en la cantidad correspondiente al impuesto sobre sociedades que, en su caso, grave el importe total de la compensación, dejando por tanto a la Sociedad en la misma situación que si no se hubiese devengado el Gravamen Especial.

21.6 El Consejo de Administración podrá delegar la facultad de calcular la cantidad objeto de compensación en uno o en varios consejeros.

21.7 Salvo que el Consejo de Administración decida lo contrario, el importe de la compensación será exigible al accionista por parte de la Sociedad el día anterior al del abono del dividendo.

21.8 El pago de la compensación por parte del accionista correspondiente se realizará compensando dicho pago con el importe del dividendo que le corresponda

21.9 La cantidad del dividendo compensada por la Sociedad con el crédito adeudado por el accionista correspondiente de conformidad con los párrafos precedentes será liberada a favor del mismo en caso de que este último proporcione a la Sociedad la documentación establecida en el artículo 8.3 anterior, manifestando que el dividendo recibido se encuentra sujeto a un porcentaje de tributación que la Ley de SOCIMIs (o cualquier normativa que pudiera sustituirla) admita a los efectos de que no se devengue el Gravamen Especial. Dicha documentación deberá ser entregada en el plazo establecido en el artículo 10.3 de la Ley de SOCIMIs (o cualquier normativa que pudiera sustituirla).

- 21.10** La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, incluyendo, con carácter meramente ilustrativo, por medio de la distribución de instrumentos de deuda emitida por la propia Sociedad.
- 21.11** En concreto, en caso de que se genere un beneficio distribuible que no se materialice en efectivo (ya sea total o parcialmente), con objeto de cumplir con los requisitos de distribución de resultados establecidos en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), la Junta General adoptará un acuerdo de reparto de dividendos mediante la entrega a los accionistas de un instrumento de deuda íntegramente subordinado a la restante deuda ordinaria de la sociedad en los términos que sean aprobados por la Junta General a estos efectos. Adicionalmente, la Sociedad establecerá, a través de la Junta General, mecanismos mediante los cuales los accionistas podrán capitalizar dichos instrumentos de deuda.

TÍTULO VI

SEPARACIÓN Y EXCLUSIÓN DE ACCIONISTAS

22 Derecho de separación

- 22.1** Los accionistas tendrán derecho a separarse de la Sociedad por las causas que determine la Ley.

23 Causas de exclusión

- 23.1** Los accionistas serán excluidos de la Sociedad por las causas que determine la Ley.

TÍTULO VII

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

24 Disolución y liquidación

- 24.1** La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas.
- 24.2** Con la apertura del período de liquidación los administradores quedarán convertidos en liquidadores salvo que, al acordar la disolución, los designe la Junta General.
- 24.3** Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

TÍTULO VIII

OTRAS DISPOSICIONES

25 Comunicación de participaciones significativas

- 25.1** 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 cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

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

25.3 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.

25.4 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

26 Comunicación de pactos

26.1 El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

26.2 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.

26.3 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

27 Exclusión de negociación

27.1 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.

28 Resolución de conflictos

28.1 Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente a arbitraje que se sustanciará de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional (la "ICC") en Madrid y en inglés por tres (3) árbitros designados por la Corte Internacional de Arbitraje de la ICC de conformidad con el anteriormente citado Reglamento. Cada parte designará un árbitro y el tercer árbitro que actuará como Presidente del tribunal arbitral será designado por la anteriormente citada Corte Internacional de Arbitraje.