

ESTATUTOS SOCIALES

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

Título I. Denominación, objeto, domicilio, página web y duración de la Sociedad

Artículo 1. Denominación social

La sociedad se denominará ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

Artículo 2. Objeto social

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios (CNAE: 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones y participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Artículo 3. Domicilio social

La Sociedad tendrá su domicilio en calle de Villanueva 2B, escalera 1 planta SM, 28001 Madrid, España.

El Consejo de Administración será competente para (i) acordar la creación, la supresión o el traslado de sucursales, agencias o delegaciones, en cualquier lugar de España y del extranjero, (ii) cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional y (iii) acordar la modificación, el traslado o la supresión de la página web de la Sociedad.

Artículo 4. Página web corporativa

La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley 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.

Artículo 5. 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, pudiendo disolverse en cualquier momento de acuerdo con los presentes Estatutos y con la Ley.

Título II. Capital Social

Artículo 6. Capital social

El capital social es de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (8.500.000 €), representado por OCHO MILLONES QUINIENTAS MIL (8.500.000) acciones ordinarias, nominativas, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones tendrán el carácter de nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido 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 exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

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

En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario y revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.

Asimismo, se acuerda designar a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("**Iberclear**"), junto con sus entidades participantes, como entidad encargada de la llevanza del registro contable de las anotaciones en cuenta.

Artículo 7. Transmisión de acciones

1. Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, en el supuesto en que un inversor pretenda adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad, este deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra de acciones dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad, en los mismos términos y condiciones.

El accionista que reciba de un accionista o de un tercero una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene como resultado atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad, únicamente podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere dicho porcentaje si el potencial adquirente acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones, de conformidad con los requisitos previstos en la normativa aplicable.

La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.

Artículo 8. Usufructo de acciones

En caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista 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 registrará 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).

Artículo 9. Prenda de acciones

En caso de prenda de acciones, corresponderá al propietario de estas el ejercicio de los derechos de accionista. El acreedor pignoraticio queda obligado a facilitar el ejercicio de estos derechos.

Artículo 10. Embargo de acciones

En el caso de embargo de acciones, se observarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.

Artículo 11. Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad

1. Participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del diez por ciento (10%) del capital social o sus sucesivos múltiplos (a efectos de este artículo, una "**Participación Significativa**").

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración, en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del sistema multilateral de negociación en el que estén admitidas a negociación sus acciones.

2. Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la

transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones, de conformidad con lo establecido en la Ley.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del sistema multilateral de negociación en el que estén admitidas a negociación sus acciones.

3. Información de carácter fiscal

- a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en un porcentaje total, igual o superior, al cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a los efectos de este artículo, el "**Accionista Significativo SOCIMI**" y la "**Participación Significativa SOCIMI**"); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa SOCIMI en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado una Participación Significativa SOCIMI en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- c) Asimismo, cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen una Participación Significativa SOCIMI, incluyendo, en todo caso, aquellos titulares indirectos de acciones 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, deberá realizar las comunicaciones indicadas en los apartados (a) y (b) anteriores (el "**Titular de Derechos Económicos Significativos**").

d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

- Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta, expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
- Un certificado expedido por persona con poder bastante, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá presumir que el dividendo esté exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación establecida en el presente Artículo 11, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo SOCIMI o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo SOCIMI o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

- f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos *inter vivos* o *mortis causa*.
- g) El porcentaje de participación igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

Artículo 12. Exclusión de negociación en BME MTF Equity

En el supuesto en que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en cualquiera de los segmentos de negociación de acciones de BME MTF Equity (i.e., BME Growth, BME ScaleUp) de las acciones de la Sociedad, sin contar con el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus propias acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

No obstante, la Sociedad no estará sujeta a la obligación regulada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.

Título III. Órganos Sociales

Artículo 13. 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 14. Junta General

La Junta General es la reunión de accionistas debidamente convocada y constituida para decidir sobre los asuntos propios de su competencia. Sus acuerdos serán obligatorios para todos los accionistas, incluso para los disidentes y ausentes, sin perjuicio de los derechos que la Ley concede a los accionistas.

Artículo 15. Junta General Ordinaria y Extraordinaria

La Junta General de Accionistas podrá ser ordinaria o extraordinaria.

Es ordinaria la que, previa convocatoria por el Consejo de Administración, 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 y se celebrarán cuando sean convocadas por el Consejo de Administración, por considerarlo conveniente o necesario, o cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta, procediendo en la forma determinada en la Ley.

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

Artículo 16. Convocatoria de la Junta General

La convocatoria por el Consejo de Administración, tanto para las Juntas Generales ordinarias como para las extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad, salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un mes, debiendo computarse este plazo a partir de la fecha en que hubiese sido remitido el anuncio al último de los accionistas.

En todo caso, la convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha u horas de la reunión, el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la Ley. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, un plazo de veinticuatro horas.

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

No obstante, lo previsto en estos Estatutos, cuando se trate de junta universal se estará a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley.

Artículo 17. Asistencia a la Junta General

Tendrán derecho a concurrir con voz y voto a las juntas generales los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

La Junta General podrá celebrarse, a elección del Consejo de Administración, de forma física, exclusivamente telemática o híbrida (es decir, que al mismo tiempo haya presencia física y asistencia telemática). Cumpliendo los requisitos establecidos en los arts. 182 y 182 bis de la Ley, será posible asistir a la Junta General por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) cuando la Sociedad haya habilitado medios que (con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la Sociedad) garanticen debidamente la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes, y la participación efectiva de los asistentes a la reunión (tanto para ejercitar en tiempo real sus derechos como

para seguir las intervenciones de los demás asistentes). Para ello, en la convocatoria se informará de los trámites y procedimientos de registro y formación de la lista de asistentes, y se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta y su adecuado reflejo en el acta.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la Ley.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta General tendrá valor de revocación.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la Ley no serán aplicables cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

Artículo 18. Voto a distancia

En la convocatoria de la Junta General, el Consejo de Administración podrá incluir sistemas para que el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día se delegue o ejercite por los accionistas mediante los medios de comunicación a distancia que se establezcan, siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho a voto.

Artículo 19. Constitución de la Junta General

La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Artículo 20. Quórum de constitución reforzado en casos especiales

Para que la Junta Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nueva acciones, el aumento o reducción del capital y, en general cualquier

modificación de los Estatutos Sociales, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo al traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionista presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Artículo 21. Mesa de la Junta

La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario, designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión. Si el Órgano de Administración de la Sociedad fuera un Consejo de Administración, serán Presidente y Secretario de la Junta General quienes lo sean del Consejo de Administración y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Artículo 22. Celebración de la junta, lista de asistentes, votación y adopción de acuerdos

Las Juntas Generales se celebrarán en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.

Antes de entrar en el orden del día, el Secretario formulará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurren. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.

Una vez determinada la válida constitución de la junta de que se trate, el Presidente declarará abierta la sesión y procederá a la lectura del orden del día. Cada uno de los puntos que en el mismo se contenga será tratado por separado y, en todo caso, se votarán por separado aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta General y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones. En este sentido, concederá hasta que estime el asunto suficientemente debatido, turnos a favor y en contra, consumidos los cuales hará un resumen de lo expuesto, pasándose seguidamente a la oportuna votación cuyo resultado se reflejará en el acta. Adicionalmente, el Presidente determinará la modalidad de votación de las propuestas de acuerdo de los asuntos comprendidos en el orden del día, así como de los asuntos no

comprendidos en el orden del día, cuanto tales propuestas sean legalmente posibles.

Salvo disposición legal en contrario, sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en la convocatoria.

Los acuerdos se adoptarán por la mayoría prevista en la Ley. No obstante lo anterior, para la aprobación de las siguientes materias reservadas a la Junta General se requerirá una mayoría reforzada del setenta y cinco por ciento (75%) del capital social presente o representado en la Junta General:

- (a) la extensión del periodo de tenencia de los activos de la Sociedad más allá del límite establecido en el acuerdo de gestión estratégica e inversión suscrito entre la Sociedad y Azora Investment Management, S.L.U. (la "**Sociedad Gestora**") el 26 de abril de 2024 (el "**Acuerdo de Gestión**"), esto es, más allá de los diez (10) años a partir de la Fecha de Cierre indicada en el Contrato de Gestión;
- (b) cualquier ampliación del capital social de la Sociedad; y
- (c) las operaciones de fusión, escisión, transformación y cesión global de activos y pasivos, excepto que se trate de operaciones entre sociedades del grupo de la Sociedad.

Cada acción da derecho a un voto.

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

Del Órgano de Administración

Artículo 23. Modos de organizar la administración

La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración.

Artículo 24. Nombramiento

La competencia para el nombramiento de los administradores corresponde exclusivamente a la Junta General.

Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de accionista.

Artículo 25. Duración del cargo

Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo de Administración podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

Artículo 26. Competencia del Consejo de Administración

Es competencia del Consejo de Administración la gestión y la representación de la Sociedad en los términos establecidos en la Ley.

Artículo 27. Retribución del Consejo de Administración

Los consejeros son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la sociedad tiene contratado para los miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes o externos (entendiendo por tales aquellos designados en atención a sus condiciones personales y profesionales) tendrán derecho a percibir una retribución por dicha consideración que consistirá en una asignación fija anual en metálico fijada por la Junta General de accionistas y distribuida entre dichos consejeros por el Consejo de Administración.

La remuneración se entenderá establecida para cada ejercicio de doce meses. En consecuencia, si un ejercicio social tuviere una duración menor a doce meses, el importe de la retribución se reducirá proporcionalmente.

La remuneración podrá satisfacerse con carácter periódico, ya sea semestral, trimestral, o mensual, según determine el Consejo de Administración.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación

de servicios o por vinculación laboral distinta de la alta dirección, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Artículo 28. Régimen y funcionamiento del Consejo de Administración

1. Composición y nombramiento

El Consejo de Administración estará formado por entre seis (6) y siete (7) miembros.

Corresponderá a la Junta General el nombramiento de los consejeros. Las categorías de consejeros que se recogen en estos estatutos se han de entender atendiendo a los conceptos legales que recoge el artículo 529 duodécimos de la Ley o el precepto que lo sustituya en el futuro.

El Consejo de Administración someterá a la Junta General una propuesta de composición cualitativa en los términos que figuran a continuación. En todo caso, el Consejo de Administración quedará integrado por aquellos miembros que sean nombrados por la Junta General, sin perjuicio del derecho de representación proporcional previsto en el artículo 243 de la Ley.

A dichos efectos, la propuesta del Consejo de Administración atenderá a los siguientes criterios:

- (a) entre dos (2) y tres (3) consejeros tendrán la condición de independientes o externos;
- (a) dos (2) consejeros serán nombrados atendiendo a la solicitud de Sociedad Gestora; y
- (b) dos (2) consejeros tendrán la condición de dominicales.

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que desempeñe el cargo de Secretario y podrá nombrar a un Vicesecretario que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. Lo mismo se aplicará, en su caso, al Vicesecretario.

2. Reuniones del Consejo de Administración y régimen de adopción de acuerdos

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo de Administración podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, correo electrónico, o cualquier otro medio escrito o telemático. La convocatoria se dirigirá personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración al menos con cinco (5) días de antelación. Será válida la reunión del Consejo de Administración sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, como mínimo, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto, por ejemplo, dos (2) consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por tres (3) miembros; tres (3) en uno de cinco (5); cuatro (4) en uno de siete (7); etc.).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este Órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

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

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto, por ejemplo, dos (2) consejeros que votan a favor del acuerdo si concurren tres (3) consejeros; tres (3) si concurren cinco (5); cuatro (4) si concurren siete (7); etc.).

La adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas.

3. Materias Reservadas al Consejo de Administración

Las siguientes decisiones deberán adoptarse en el seno del Consejo de Administración:

- (a) Inversión en activos no considerados principales para la actividad de la Sociedad;
- (b) Cualquier inversión fuera de la Unión Europea y Reino Unido;
- (c) Inversiones fuera de la localización principal (esto es, zona con al menos setenta y cinco mil (75.000) habitantes en un radio de no más de quince (15) kilómetros alrededor de la ubicación del activo principal para la actividad de la Sociedad) cuando se haya excedido el diez por ciento (10%) del capital máximo susceptible de inversión dedicado a estas inversiones;
- (d) Adquisiciones de activos individuales, o las adquisiciones o enajenaciones de cartera de activos, que excedan el veinte por ciento (20%) del capital máximo susceptible de inversión;
- (e) Adquisiciones de terrenos adquiridos para desarrollar un activo inmobiliarios relacionado con el sector de la tercera edad, incluyendo residencias geriátricas, viviendas adaptadas para la tercera edad (entre las cuales se incluyen las de *Senior Living*) y otros centros de atención a este colectivo, o proyectos de nueva construcción que se contraten con un promotor tercero, en ambos casos con la condición de que dicho terreno o proyecto no cuente con licencia de obra y con riesgo de planeamiento cuando se haya excedido el treinta y tres por ciento (33%) del capital

máximo susceptible de inversión dedicado a este tipo de activos;

- (f) Coinversión con terceros;
- (g) Contratos de financiación que resulten en que la Ratio LTV a largo plazo de la Sociedad supere estructuralmente el sesenta y cinco por ciento (65%);
- (h) Operaciones de cobertura o de derivados, a menos que estén relacionadas con la cobertura de la financiación;
- (i) Instar la resolución del Acuerdo de Gestión, debiendo contar este acuerdo con el voto favorable de los consejeros independientes o externos;
- (j) Contratar los servicios de un proveedor tercero relacionado con el proceso para la admisión de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación; y
- (k) Aprobar las operaciones o contratos que sean informadas por el Comité de Conflictos, con abstención de los consejeros en situación de conflicto de intereses.

4. Delegación de facultades y constitución de comisiones y comités

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios consejeros delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en cada Comisión Ejecutiva o en uno o varios consejeros Delegados y la designación del o de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil; además, será necesario que se celebre el contrato (o contratos) previsto en el artículo 249 de la Ley. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades que esta hubiera delegado en el Consejo de Administración, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas y, en general, las demás facultades que sean indelegables conforme a lo previsto en el artículo 249 bis de la Ley.

La Sociedad tendrá una Comisión de Auditoría que estará integrada por los siguientes miembros:

- (a) Los consejeros independientes o externos de la Sociedad; y
- (b) Un miembro adicional nombrado por el Consejo de Administración de entre sus restantes consejeros.

La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas las siguientes funciones:

- (a) Revisión de los estados financieros de la Sociedad;
- (b) Propuesta a la Junta General de accionistas del nombramiento del auditor de cuentas de la Sociedad;
- (c) Seguimiento y control de riesgos; y
- (d) Relación con el auditor interno y el auditor externo de la Sociedad

El Consejo de Administración, en ejercicio de su autonomía organizativa y con sujeción a lo previsto en los presentes Estatutos Sociales y en la legislación aplicable, aprobará un Reglamento del Consejo de Administración con el fin de desarrollar y concretar las normas de su funcionamiento interno, así como el régimen de organización y funcionamiento de sus comisiones y comités.

En este marco, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas comisiones y/o comités estime convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones, cuya creación, composición y funcionamiento se regirán por lo dispuesto en dicho Reglamento del Consejo de Administración (en particular, un Comité de Inversiones, un Comité de Supervisión, un Comité de Calidad de Servicio y un Comité de Conflictos).

Título IV. Ejercicio Social y cuentas anuales

Artículo 29. 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 de la Sociedad y el 31 de diciembre del mismo año.

Artículo 30. Distribución de beneficios y condiciones especiales de tributación de los accionistas

- (a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, constituirá el beneficio líquido de la Sociedad el remanente de los ingresos de la misma, una vez deducidos los gastos de explotación y administración, incluso intereses y amortizaciones de obligaciones que pudieran emitirse y las cantidades que se destinen a amortización de los efectos, máquinas, enseres y demás bienes que constituyan el activo social.

- (b) La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley de SOCIMIs**") y, entre otros, en su artículo 6, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal en el importe fijado por la normativa aplicable en cada momento y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El Consejo de Administración o la Junta General de Accionistas podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

- (c) La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho, total o parcialmente, en especie (incluyendo, en particular, pero sin limitación, dividendos consistentes en cuentas a cobrar o derechos de crédito de los que la Sociedad sea titular), siempre y cuando los bienes, derechos o valores objeto de distribución:
 - (i) sean homogéneos;

 - (ii) estén admitidos a cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación -en el momento de la efectividad del acuerdo- o se hayan establecido mecanismos adecuados para facilitar su liquidez en el plazo máximo de un año; y

 - (iii) no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

El cumplimiento de las condiciones previstas en los apartados (i) a (iii)

anteriores no será necesario cuando el reparto de dividendos en especie haya sido unánimemente acordado por todos los accionistas de la Sociedad en Junta universal o Junta convocada con ese propósito a la que hayan acudido todos ellos.

- (d) Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- (e) En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

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

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

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra como el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del cero por ciento (0%) para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

$$\begin{aligned}
&\text{Dividendo: } 100 \\
&\text{Gravamen especial: } 100 \times 19\% = 19 \\
&\text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } 19 \\
&\text{Indemnización ("I"): } 19 \\
&\text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } 19 \\
&\text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } 0 \\
&\text{Efecto sobre la Sociedad: } I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0
\end{aligned}$$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del diez por ciento (10%) para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

$$\begin{aligned}
&\text{Dividendo: } 100 \\
&\text{Gravamen especial: } 100 \times 19\% = 19 \\
&\text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } 19 \\
&\text{Indemnización ("I"): } 19 - 1 - (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119 \\
&\text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } 21,11 \\
&\text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } 21,11 \times 10\% = 2,11 \\
&\text{Efecto sobre la Sociedad: } I - \text{GISge} - \text{GISi}' = 21,11 - 19 - 2,11 = 0
\end{aligned}$$

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

En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la obligación de comunicación prevista en el artículo 10.3 de la Ley de SOCIMIs, la Sociedad podrá, previa notificación, retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 10.3 de la Ley de SOCIMIs, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la obligación de comunicación, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la obligación de comunicación en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso

exista.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en este apartado e).

Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de rentas análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).

Título V. Disolución y liquidación de la sociedad

Artículo 31. Disolución y liquidación de la Sociedad

La Sociedad se disolverá por las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la Ley.

Los administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General alcance un acuerdo para designar otros al acordar la disolución.

Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

Título VI. Disposiciones Generales

Artículo 32. Sociedad Unipersonal

En caso de que la Sociedad devenga unipersonal, se estará lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley.

Artículo 33. Ley aplicable

La Sociedad se regirá por los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por las disposiciones de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones que le sean aplicables. Todas cuantas citas a la "**Ley**" consten en los presentes Estatutos se entenderán hechas a la referida Ley de Sociedades de Capital.