

6/7

Este número es indicativo del riesgo del producto, siendo 1/7 indicativo de menor riesgo y 7/7 de mayor riesgo.

FOLLETO INFORMATIVO DE ESFERICA INVERSIONES, SICC, S.A.

A Coruña, a _____ de _____ de 2024

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, este Folleto recoge la información necesaria para que los potenciales inversores puedan formular un juicio fundado sobre la inversión que se les propone con carácter privado y estará a disposición de los mismos, con carácter previo a su inversión, en el domicilio social de la entidad ESFERICA INVERSIONES, SICC, S.A., sito en A Coruña, Calle Compostela, número 8, 3º Centro-C (C.P. 15004), y en el domicilio social de la sociedad ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A. sito en A Coruña, Calle Compostela, número 8, 3º Centro-C (C.P. 15004) como entidad en la que se delegará la gestión de los activos. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro, si bien, en tal caso las modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso, con la debida actualización de este Folleto.

ÍNDICE

CAPÍTULO PPRELIMINAR.- DEFINICIONES	4
CAPÍTULO I.- LA SOCIEDAD	4
1. Datos generales de la Sociedad	4
2. Capital social y acciones	7
3. Órgano de administración de la Sociedad	11
4. Valoración de los activos de la Sociedad	11
5. Comercialización, régimen de adquisición y transmisión de acciones	12
6. Política de distribuciones, determinación y distribución del resultado	31
7. Identidad del depositario, del auditor y de cualesquiera proveedores de servicios	32
8. Identidad de los intermediarios financieros que proporcionen financiación y otros servicios	36
CAPÍTULO II.- POLÍTICA DE INVERSIÓN	36
1. Estrategia y Política de Inversión	36
2. Período de Inversión	38
3. Número de inmuebles en los que se invertirá	39
4. Coinversión	39
5. Objetivos de rentabilidad	40
6. Relaciones con las Sociedades Participadas	40
7. Política de apalancamiento y restricciones del mismo	40
8. Riesgos asumibles	41
9. La rentabilidad histórica de la Sociedad	41
10. Restricciones respecto de las Inversiones a realizar	41
11. Procedimiento de modificación de la estrategia y Política de Inversión	41
CAPÍTULO III.- SOCIEDAD GESTORA Y COMISIONES	42
1. La Sociedad Gestora y comisiones	42
2. La Entidad Comercializadora	48
3. Conflicto de interés	49
4. Comité de Inversiones	49

CAPÍTULO IV.- INFORMACIÓN AL ACCIONISTA	52
CAPÍTULO V.- FISCALIDAD	54
1. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad	55
2. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas de la Sociedad	58
CAPÍTULO VI.- RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN LA SOCIEDAD	59
1. Riesgos relacionados con las condiciones macroeconómicas y, en particular, con el mercado y área geográfica en la que opera la Sociedad	60
2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable	60
3. Riesgo de crédito	61
4. Riesgo de Inversión y Desinversión	61
5. Riesgos regulatorios	62
6. Riesgo de dilución	63
7. Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas	63
CAPÍTULO VII.- OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA	64
1. Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación entablada con fines de inversión	64
2. Descripción de las funciones de gestión que se han delegado por parte de la SGEIC	65
3. Gestión del riesgo de liquidez de la Sociedad	65
4. Descripción de todas las comisiones	65
5. Descripción del modo en que la SGEIC garantiza un trato equitativo de los accionistas	66
6. Descripción del modo y el momento de la divulgación de la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la Ley 22/2014	66
CAPÍTULO VIII.- RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO	67

FOLLETO INFORMATIVO

CAPÍTULO PRELIMINAR.- DEFINICIONES

A los efectos del presente Folleto, los términos utilizados con su inicial en mayúscula y no definidos en el contenido del mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el **ANEXO 1**.

CAPÍTULO I.- LA SOCIEDAD

1. Datos generales de la Sociedad

1.1. Promotor de la Sociedad

Como paso previo o preliminar a la comercialización de las acciones de la Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado denominada “ESFERICA INVERSIONES, SICC, S.A.” (en lo sucesivo, la “**Sociedad**”) a los efectos del cumplimiento de lo previsto en el artículo 75.5 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en lo sucesivo, la “**Ley 22/2014**”), es necesario que la SICC se encuentre inscrita en el Registro de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV.

En consecuencia, las sociedades mercantiles “SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.” y “DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L” promovieron la constitución de la Sociedad, como socios fundadores, con carácter previo a la comercialización de las acciones (en lo sucesivo, los “**Socios Fundadores**”).

Con carácter previo a la entrada de los Accionistas Iniciales, la sociedad mercantil “DESARROLLA OBRAS Y SERVICIOS, S.L.”, con domicilio en A Coruña, Calle Abogacía, número 5, Plaza Fábrica de Tabacos, (CP 15006), provista de N.I.F. número B-70.218.185, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al Tomo 3.361, Folio 192, Hoja número C-45.036 (en lo sucesivo, el “**Promotor**”) era el socio único de la Sociedad.

Asimismo, conforme con lo establecido en el artículo 29 y 38 de la Ley 22/2014, la entidad “ATA-LAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A.” (en lo sucesivo, la ”**Sociedad Gestora**”), cuyas circunstancias sociales y demás extremos identificativos de la misma serán reseñados en el apartado 1 del Capítulo III siguiente, es la sociedad gestora de la Sociedad.

1.2. Constitución

La Sociedad fue constituida por los Socios Fundadores mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Gerardo Conesa Martínez, el día 21 de marzo de 2019, bajo el número 837 de orden de su protocolo, que fue inscrita el día 3 de abril de 2019 en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 3.683, Folio 165, Hoja número C-58.339, Inscripción 1ª, e inscrita en fecha 28 de noviembre de 2019 en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV, con el número 28 de registro oficial.

1.3. Domicilio social

El domicilio social de la Sociedad será el sito en A Coruña, Calle Compostela, número 8, 3º Centro-C, C.P. 15004.

1.4. Duración

La Sociedad tendrá una duración de siete (7) años a contar desde la Fecha de Sustitución de la Sociedad Gestora, sin perjuicio de lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en lo sucesivo, la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y demás disposiciones de pertinente aplicación.

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá disolverse en cualquier momento con anterioridad al transcurso del referido plazo de siete (7) años de acuerdo con los Estatutos Sociales y demás disposiciones que resulten de aplicación.

1.5. Ejercicio social

El ejercicio social de la Sociedad conforme a lo establecido en el artículo 67.1 de la Ley 22/2014 se inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

1.6. Auditores

Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad se someterán a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas. Asimismo, el auditor de las cuentas deberá ser designado por la junta general de la propia Sociedad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, esta designación habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de la constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico que haya de ser examinado.

Asimismo, la auditoría de cuentas anuales de la Sociedad será realiza, en todo caso, por una sociedad auditora de reconocido prestigio, es decir, una de las diez (10) firmas de mayor dimensión en España en el sector de la consultoría y auditoría, que deberá recaer en alguna de las personas o entidades a que se refiere el artículo 8 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

El auditor de la Sociedad para los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de los años 2022, 2023 y 2024 será la entidad GRANT THORNTON, S.L.P., provista de N.I.F. número B-08.914.830, domiciliada en 28046 de Madrid, Paseo de la Castellana, número 81, 11ª planta, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (en lo sucesivo, el “ROAC”) con el número S0231.

1.7. Forma jurídica y objeto social

La entidad mercantil ESFERICA INVERSIONES, SICCC, S.A. (la Sociedad) es una SICCC que reviste la forma de sociedad anónima, y cuyo objeto social principal es la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros, y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías con arreglo a la Política de Inversión definida en el Capítulo II siguiente y en los términos previstos en la normativa de aplicación.

Sin embargo, la Sociedad, dentro de su objeto social, no podrá desarrollar actividades no amparadas por la Ley 22/2014.

A la actividad que constituye el objeto social principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30 “Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares”.

La Sociedad se regulará por lo previsto en sus Estatutos Sociales, por lo previsto en la Ley 22/2014, y por las disposiciones que la desarrollan o que la puedan desarrollar en el futuro.

1.8. Documentación anexa acompañada a los efectos del artículo 68 de la Ley 22/2014

Al amparo de lo previsto en el artículo 68 de la Ley 22/2014, se acompaña en el presente Folleto como **ANEXO 2** los Estatutos Sociales de la Sociedad en la actualidad.

2. Capital social y acciones

2.1. Capital social inicial

La Sociedad se constituyó con un capital social inicial de SESENTA MIL EUROS (60.000'00.-€), representado por SESENTA MIL (60.000) acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas, constitutivas de una única clase y serie.

2.2. Capital social máximo

El capital social máximo de la Sociedad será el que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Capital Social} = \text{Importe Total Comprometido Final} \times \text{Porcentaje de Capital}$$

Donde:

- (a) Importe Total Comprometido Final = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Final.
- (b) Porcentaje de Capital = $(60.000 \div \text{Importe Total Comprometido Inicial})$

Donde:

- Importe Total Comprometido Inicial = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Inicial.
- Porcentaje de Capital deberá ser un porcentaje con un único decimal, redondeando dicho decimal por exceso. A modo de ejemplo:
 - Si el Importe Total Comprometido Inicial es de 14.000.000 euros: Porcentaje de Capital = $(60.000 \div 16.000.000) = 0,37\%$, que redondeando la décima por exceso resulta 0,4%.

Porcentaje de Capital = 0,5%

- Si el Importe Total Comprometido Inicial es de 21.000.000 euros: Porcentaje de Capital = $(60.000 \div 21.000.000) = 0,28\%$, que redondeando la décima por exceso resulta 0,3%.

Porcentaje de Capital = 0,3%

La cifra de capital social de la Sociedad se alcanzará mediante la incorporación de nuevos inversores en la Sociedad. El capital social de la Sociedad en ningún caso podrá ser inferior a SESENTA MIL EUROS (60.000,00.-€) ni superior al resultante de multiplicar el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Final multiplicado por el Porcentaje de Capital.

Dicha incorporación de los inversores se efectuará a través de la compraventa de las acciones suscritas inicialmente por el Promotor y/o a través de una o varias ampliaciones de capital social de la Sociedad, en las que se crearán y suscribirán nuevas acciones nominativas de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las anteriores, y otorgarán los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

2.3. Compromisos de Inversión

Cada uno de los Inversores suscribirá un Compromiso de Inversión vinculante mediante la firma de la correspondiente Carta de Compromiso de Inversión, en virtud de la cual se obligará a aportar un determinado importe en efectivo a la Sociedad en una o varias veces a requerimiento del órgano de administración de la Sociedad y/o de la Sociedad Gestora.

Los Inversores suscribirán las acciones que correspondan contra el efectivo desembolso de los fondos que sean solicitados por el órgano de administración de la Sociedad y/o la Sociedad Gestora con el límite máximo establecido en los Compromisos de Inversión suscritos por cada Inversor.

El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión suscritos (Importe Total Comprometido) una vez finalizado el Período de Colocación no podrá superar, en ningún caso bajo ningún supuesto, el Importe Máximo Comprometido de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS (25.000.000,00.-€).

El Compromiso de Inversión mínimo en la Sociedad por cada uno de los Accionistas asciende a CIEN MIL EUROS (100.000,00.-€). No tiene la consideración de Compromiso de Inversión la suscripción

de acciones realizada por el Promotor, pudiendo ostentar en la Sociedad una inversión inferior al Compromiso de Inversión mínimo. Por su parte, no está previsto que el Compromiso de Inversión en la Sociedad por cualesquiera de los Accionistas supere el cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos de Inversión finalmente obtenidos.

Tras la finalización del Periodo de Colocación, la Sociedad quedará cerrada, y no se aceptarán nuevos Compromisos de Inversión o ampliación de los ya existentes.

2.4. Ratio de capital social y aportación de socios y/o prima de emisión

El importe del Compromiso de Inversión suscrito por cada Inversor que se destinará a capital social de la Sociedad dependerá del Importe Total Comprometido en el momento de la Fecha de Cierre Inicial, pudiendo darse los siguientes supuestos:

- (a) Si el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Inicial es equivalente al Importe Máximo Comprometido, entonces cada Inversor destinará a capital social el cero como veinticuatro por ciento (0,24%) de su respectivo Compromiso de Inversión, y a aportación de socios el noventa y nueve como setenta y seis por ciento (99,76%) restante de su Compromiso de Inversión.
- (b) Si el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Inicial es distinto al Importe Máximo Comprometido, entonces cada Inversor destinará a capital social el porcentaje que resulte de aplicar la fórmula que se muestra continuación sobre su respectivo Compromiso de Inversión, y a aportación de socios el importe restante de su Compromiso de Inversión.

$$\text{Porcentaje de Capital} = (60.000 \div \text{Importe Total Comprometido Inicial})$$

Donde:

- Importe Total Comprometido Inicial = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Inicial.
- Porcentaje de Capital deberá ser un porcentaje con un único decimal, redondeando dicho decimal por exceso, de conformidad con lo que se ha expuesto en el apartado 2.2. del Capítulo I de este Folleto.

Se deja expresa constancia de que la Sociedad como forma de incrementar el importe de sus recursos propios, reforzar la situación financiera, fortalecer el patrimonio neto y/o financiar proyectos específicos, utilizará el sistema de aportaciones de los Accionistas a fondos propios de la Sociedad de

conformidad con lo establecido en la cuenta 118 “Aportaciones de socios o propietarios” del Plan General Contable. A tal efecto, los Accionistas adoptarán los correspondientes acuerdos en junta general de Accionistas, para lo cual (i) deberá tratarse de aportaciones de carácter gratuito y no reintegrables realizadas por todos los Accionistas, (ii) todos los Accionistas realizarán las aportaciones en proporción a su capital social (a prorrata) y (iii) se realizarán una vez cubierto y desembolsado íntegramente el capital social exigible para la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en este Folleto y en la legislación aplicable. En todo caso, la cantidad destinada a aportación de socios no constituirá un pasivo exigible para la Sociedad, debiendo registrarse en la cuenta 118 “Aportaciones de socios o propietarios”.

Los porcentajes que deban destinarse por parte de los Accionistas a capital social deberán ser iguales para todos los Accionistas. Del mismo modo, los porcentajes que deban destinarse por parte de los Accionistas a aportación de socios más prima de emisión, en su conjunto, deberán ser iguales para todos los Accionistas.

En primer término, los Accionistas destinarán la parte que corresponda de los desembolsos de sus respectivos Compromisos de Inversión a capital social, hasta que este haya quedado cubierto y desembolsado íntegramente. Los importes restantes que deban desembolsar de sus Compromisos de Inversión se destinarán a aportación de socios, en los términos y condiciones anteriormente expuesto, salvo que se trate del desembolso inicial que deban realizar los Accionistas Posteriores de acuerdo con lo previsto en la letra (a) del apartado 5.4.2 del Capítulo I del presente Folleto, en cuyo caso el importe que no se corresponda con capital social será desembolsado por dichos Accionistas Posteriores en concepto de prima de emisión.

2.5. Características de las acciones y derechos inherentes a las acciones

Las acciones, que tienen el mismo valor nominal y concederán los mismos derechos, serán representadas por medio de títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples. Las acciones estarán sujetas al régimen previsto en la Ley.

Las acciones tendrán el carácter de indivisibles. Los copropietarios de una o varias acciones habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos dimanantes de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria frente a la Sociedad por cuantas obligaciones deriven de su condición de Accionistas.

El órgano de administración llevará un Libro Registro de acciones nominativas, en el que se harán constar los datos identificativos que exige la Ley respecto de los sucesivos titulares de las acciones de la Sociedad y la numeración de las que posea cada uno de ellos. Se tomará nota en dicho Libro Registro

de toda transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas, que los Accionistas comunicarán debidamente a la Sociedad.

La suscripción de las acciones implica la aceptación por los Accionistas de los Estatutos Sociales de la Sociedad y de los demás documentos y condiciones por las que se rige ésta.

3. Órgano de administración de la Sociedad

3.1. Órgano de administración

La Sociedad estará regida y administrada por cualquiera de las siguientes modalidades de órgano de administración:

- (a) Un administrador único.
- (b) Varios administradores solidarios, con un número mínimo de dos y un máximo de cinco.
- (c) Dos administradores mancomunados.
- (d) Un consejo de administración integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

Inicialmente, la Sociedad está regida y administrada por dos (2) administradores mancomunados.

Los Accionistas podrán modificar la modalidad y composición del órgano de administración de acuerdo con lo previsto al respecto en los estatutos sociales, y cuya designación corresponderá a la junta general.

3.2. Retribución

El cargo de administrador es gratuito.

4. Valoración de los activos de la Sociedad

La valoración del activo de la Sociedad se realizará por la Sociedad Gestora conforme a la legislación vigente y, en particular, se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

Tomando en consideración que los activos que compondrán el balance de situación de las Sociedades Participadas serán activos inmobiliarios y, por tanto, serán la parte más sustancial del valor reflejado en el balance de situación consolidado de la Sociedad junto con las Sociedades Participadas, la Sociedad Gestora desempeñará la función de valoración contratando, con una periodicidad mínima anual, a sociedades de tasación debidamente inscritas en los registros oficiales correspondientes, que emitirán informes de tasación de los inmuebles. Asimismo, anualmente el auditor de cuentas revisará los estados financieros y determinará tras un test de deterioro del valor de los activos, si las tasaciones superan el año de antigüedad todavía son válidas para soportar el coste de adquisición que se refleje en el balance de situación auditado. No obstante lo anterior, se podrá considerar no llevar a cabo una tasación anual de los activos inmobiliarios en el supuesto de que existan suficientes indicios de mercado que demuestren que el mercado inmobiliario de influencia para cada activo no ha experimentado una evolución bajista o de caída en el período anual anterior. Todo ello, siempre en consonancia y con la aprobación del auditor de cuentas de la Sociedad.

Sobre la base de dichos informes de tasación de los activos subyacentes, la Sociedad Gestora realizará con una frecuencia mínima anual, un cálculo del valor neto de los activos de la Sociedad en el que los activos inmobiliarios de titularidad de las Sociedades Participadas se valorarán:

- (a) por el valor que se desprenda de la última tasación disponible; o,
- (b) por el valor en venta si existiese una muestra lo suficientemente amplia de ventas de dicho inmueble que pudiese arrojar un valor de mercado suficientemente fundamentado.

5. Comercialización, régimen de adquisición y transmisión de las acciones

5.1. Tipo de inversores

La comercialización de las acciones de la Sociedad tiene carácter estrictamente privado y se dirige exclusivamente a clientes profesionales, tal y como están definidos en los artículos 205 y 206 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la “**Ley del Mercado de Valores**”) y en los artículos 58 y siguientes del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión, redactados por el apartado veintinueve de la disposición final cuarta del Real Decreto 1464/2018, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, el “**Reglamento de la Ley del Mercado de Valores**”) y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

Por lo tanto, podrán ser Accionistas de la Sociedad aquellos inversores que tengan la consideración de profesionales, tal y como están definidos en el artículo 205 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 58 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores.

Asimismo, también tendrán la consideración de clientes profesionales el resto de clientes no incluidos en el citado artículo 205, entre los que se incluyen los organismos del sector público, las Entidades Locales y el resto de inversores minoristas, que lo soliciten con carácter previo y renuncien de forma expresa a su tratamiento como clientes minoristas. No obstante, en dicho supuesto se estará a lo establecido en el artículo 59 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores que, en términos generales dispone lo siguiente:

- (a) Los clientes minoristas pueden solicitar ser tratados como clientes profesionales, renunciando de forma expresa a su tratamiento como clientes minoristas.
- (b) La admisión de la solicitud y dicha renuncia quedará condicionada a que la empresa que preste el servicio de inversión efectúe la adecuada evaluación de la experiencia y conocimientos del cliente en relación con las operaciones y servicios que solicite y se asegure de que puede tomar sus propias decisiones de inversión y comprende los riesgos.
- (c) Al llevar a cabo la evaluación, la empresa que preste el servicio de inversión debe comprobar que el cliente cumple al menos dos (2) de los siguientes requisitos:
 - Que el cliente ha realizado operaciones de volumen significativo en el mercado o sector inmobiliario, con una frecuencia que resulte relevante en dicho mercado.
 - Que el tamaño de la cartera de instrumentos financieros del cliente, formada por depósitos de efectivo e instrumentos financieros, sea superior a quinientos mil euros (500.000,00.-€).
 - Que el cliente ocupe o haya ocupado durante, al menos, un (1) año, un cargo profesional en el mercado o sector inmobiliario.

Asimismo, en cuanto a la información referente a la clasificación de los clientes, el artículo 60 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores establece que para que los clientes que soliciten ser tratados como clientes profesionales al amparo de lo previsto en el artículo 206.1 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 59 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, deberá observarse el siguiente procedimiento:

- (a) El cliente deberá pedir por escrito a la entidad su clasificación como cliente profesional, bien con carácter general, bien para un servicio o transacción determinada, o para un tipo de producto o transacción específico.
- (b) La entidad deberá advertirle claramente por escrito de las protecciones y posibles derechos de los que se vería privado.
- (c) El cliente deberá declarar por escrito, en un documento distinto al del contrato, que conoce las consecuencias derivadas de su renuncia a la clasificación como cliente minorista.
- (d) Antes de decidir si se acepta la solicitud de renuncia, la empresa de servicios de inversión está obligada a adoptar todas las medidas razonables para asegurarse de que el cliente que pide ser tratado como cliente profesional cumple con los requisitos expuestos en el artículo 59 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores.

5.2. Comercialización de las acciones

Está previsto que la comercialización de las acciones de la Sociedad se lleve a cabo por la Sociedad Gestora, dirigiéndose exclusivamente a inversores calificados como profesionales de conformidad con la legislación de aplicación.

A estos efectos, la Sociedad Gestora asume la responsabilidad en relación con la correcta identificación y clasificación de los inversores que deseen adquirir acciones de la Sociedad. En particular, la Sociedad Gestora será responsable de mantener procedimientos internos adecuados con objeto de clasificar a los clientes, comprobar la concurrencia de las condiciones señaladas en el artículo 75 de la Ley 22/2014 y los criterios de interpretación comunicados por la CNMV respecto de la comercialización de EICC al objeto de entregar a los clientes toda la información de la Sociedad legalmente exigible con carácter previo a la suscripción de sus correspondientes Compromisos de Inversión.

Del mismo modo, la Sociedad Gestora dispondrá de procedimientos adecuados de aplicación de medidas de diligencia debida respecto a la normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo en los términos exigidos por la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (en lo sucesivo, la “**LPBC**”).

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora, si lo estimase conveniente, podrá delegar la comercialización de las participaciones de la Sociedad a una entidad habilitada al efecto, con la finalidad de que esta última presente a sus clientes y/o potenciales clientes la oportunidad de inversión en la Sociedad en términos expuestos en los apartados anteriores.

Como contraprestación por las funciones de comercialización de las participaciones de la Sociedad, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir una Comisión de Comercialización que se determinará en función del Compromiso de Inversión suscrito por cada Inversor, todo ello según consta a continuación:

- Respecto aquellos Inversores cuyo Compromiso de Inversión en la Sociedad sea inferior a quinientos mil euros (500.000,00-€), se aplicará una Comisión de Comercialización máxima del **uno coma cinco por ciento (1,50%)** sobre el Compromiso de Inversión suscrito por cada Inversor.
- Respecto aquellos Inversores cuyo Compromiso de Inversión en la Sociedad sea igual o superior a quinientos mil euros (500.000,00.-€) e inferior un millón de euros (1.000.000,00.-€), se aplicará una Comisión de Comercialización máxima del **uno coma veinticinco por ciento (1,25%)** sobre el Compromiso de Inversión suscrito por cada Inversor.
- Respecto aquellos Inversores cuyo Compromiso de Inversión en la Sociedad sea igual o superior a un millón de euros (1.000.000,00.-€) e inferior a dos millones de euros (2.000.000,00.-€), se aplicará una Comisión de Comercialización máxima del **uno por ciento (1,00%)** sobre el Compromiso de Inversión suscrito por cada Inversor.
- Respecto aquellos Inversores cuyo Compromiso de Inversión en la Sociedad sea igual o superior a dos millones de euros (2.000.000,00.-€), se aplicará una Comisión de Comercialización máxima del **cero coma cinco por ciento (0,50%)** sobre el Compromiso de Inversión suscrito por cada Inversor.

Los Inversores pagarán directamente la Comisión de Comercialización a la Sociedad Gestora.

5.3. Entidad comercializadora

De conformidad con lo establecido en el apartado 5.2 anterior, la comercialización de las acciones de la Sociedad será realizada por la Sociedad Gestora.

5.4. Comercialización, suscripción y desembolso de las acciones

5.4.1. Suscripción de Acciones

La Sociedad Gestora procederá a obtener de los inversores a los que se dirige la oferta de acciones, Compromisos de Inversión en la Sociedad por importe mínimo de CIEN MIL EUROS (100.000'00.-€). Una vez obtenidos los Compromisos de Inversión agregados correspondientes hasta alcanza el

Importe Máximo Comprometido o, anteriormente, si la Sociedad Gestora decide poner en marcha la Sociedad dando entrada a los Inversores, dichos Inversores suscribirán acciones hasta alcanzar la cantidad resultante de aplicar sobre sus Compromisos de Inversión el porcentaje establecido en el apartado 2.4 del Capítulo I de este Folleto.

La adquisición de las acciones de la Sociedad por los Inversores se realizará a través de:

- La compraventa de las acciones suscritas inicialmente por la Sociedad Gestora; y/o
- Una o varias ampliaciones de capital social de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias en las que se crearán y suscribirán nuevas acciones nominativas de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las anteriores, y otorgarán los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

En particular, para el caso que la adquisición de las acciones de la Sociedad por los Inversores se realice a través de una o varias ampliaciones de capital social, entonces la Sociedad Gestora podrá optar por utilizar:

- uno o varios aumentos de capital social ordinarios;
- la delegación al órgano de administración de la Sociedad de la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada conforme a lo establecido en la letra a) del artículo 297.1 de la LSC; o,
- la delegación al órgano de administración de la Sociedad de la facultad de acordar en una o varias veces el aumento de capital social previsto en la letra b) del artículo 297.1 de la LSC (procedimiento de capital autorizado). Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización.

El capital social de la Sociedad, en ningún caso y en ningún momento, podrá superar la cifra prevista en el apartado 2.2 del Capítulo I del presente Folleto.

5.4.2. Desembolso de los Compromisos de Inversión

(a) Desembolso inicial

El desembolso inicial de los Accionistas Iniciales ascenderá al importe máximo resultante de multiplicar sus respectivos Compromisos de Inversión por el Porcentaje de Capital establecido en el apartado 2.4 del Capítulo I del presente Folleto. Asimismo, el desembolso inicial de los

Accionistas Posteriores será equivalente al porcentaje desembolsado por los Accionistas que ya formen parte de la Sociedad en el momento de la entrada de dichos Accionistas Posteriores.

En todo caso, el desembolso inicial de los Accionistas Iniciales deberá ascender como mínimo al importe legalmente establecido en el artículo 44 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, el veinticinco por ciento (25%) del capital social de la Sociedad.

En el supuesto que el capital social suscrito por los Accionistas no quedase íntegramente desembolsado en el momento de la adquisición de las acciones, entonces el desembolso pendiente de sus respectivos Compromisos de Inversión hasta alcanzar la cifra de capital social establecida en el apartado 2.4 del Capítulo I del presente Folleto, será exigido por el órgano de administración de la Sociedad y/o la Sociedad Gestora en una o varias veces con anterioridad a la Fecha de Cierre Final, con los requisitos y plazos establecidos en la letra b) siguiente.

(b) Desembolsos pendientes

El importe comprometido pendiente de aportar por los Accionistas en virtud de sus respectivos Compromisos de Inversión será exigido por el órgano de administración de la Sociedad y/o la Sociedad Gestora en una o varias veces durante un período máximo de tres (3) años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, coincidiendo con el Período de Inversión previsto en la letra (a) del apartado 2 del Capítulo II, sin que en ningún caso se pueda exigir a los Accionistas desembolsos que superen su Compromiso de Inversión.

No obstante, en tanto que el Período de Inversión puede ser prorrogado a discreción de la Sociedad Gestora por un máximo de dos (2) períodos anuales de acuerdo con lo previsto en la letra (a) del apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto; en dicho supuesto, se prorrogará automáticamente el período de desembolso.

Finalizado el Período de Inversión, la Sociedad únicamente podrá solicitar el desembolso de Compromisos de Inversión en los supuestos establecidos en el apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto.

En todo caso, los desembolsos pendientes se requerirán en la medida que sean necesarios para atender inversiones de la Sociedad, la Comisión de Estructuración, la Comisión de Gestión y cualesquiera otras obligaciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad conforme a lo establecido en este Folleto o en las Leyes, así como para proveer a la Sociedad de la tesorería necesaria. El órgano de administración de la sociedad y/o la Sociedad Gestora determinarán, a su discreción, las cantidades a desembolsar que considere convenientes en cada momento con

la finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad y cumplir su objeto. Dichos desembolsos se realizarán en euros y en efectivo.

Para no primar o perjudicar a ningún Inversor frente a otro, las aportaciones requeridas a los Accionistas tendrán siempre carácter proporcional a sus respectivos Compromisos de Inversión.

5.4.3. Prima de emisión para los Accionistas Posteriores

Las acciones suscritas por los Accionistas Posteriores serán emitidas por un valor igual al valor inicial, si bien, adicionalmente a los desembolsos señalados en el apartado 5.4.2 anterior, estos Accionistas Posteriores vendrán obligados a abonar a la Sociedad, en concepto de prima de emisión, una prima calculada sobre la base de un tipo de interés del cuatro por ciento (4%) anual sobre el importe que hubieran tenido que desembolsar a la Sociedad y que se aplicará sobre el período comprendido (en días) desde la Fecha de Cierre Inicial y la fecha en la que los Accionistas Posteriores entren a formar parte del accionariado de la Sociedad, siempre que hayan transcurrido más de tres (3) meses desde la Fecha de Cierre Inicial, de lo contrario no se aplicará prima alguna.

La prima de emisión no se considerará en ningún caso parte de los Compromisos de Inversión ni se traducirá en suscripción de acciones de la Sociedad por parte de los Inversores.

5.5. Incumplimiento por parte de un Accionista de sus obligaciones de desembolso en la Sociedad

En el supuesto en que un Accionista hubiera incumplido su obligación de aportar, en el plazo establecido, la parte de su Compromiso de Inversión solicitada por la Sociedad, a través del órgano de administración, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se devengará diariamente a favor de la Sociedad un interés de demora del diez por ciento (10%) anual acumulable, calculado sobre el importe de la aportación del Compromiso de Inversión requerido por la Sociedad, desde la fecha límite del requerimiento hasta la fecha de aportación efectiva (o hasta la fecha de amortización o de venta de las acciones del Accionista en Mora, según corresponda).

En el supuesto de que no subsanara su incumplimiento en el plazo señalado por la Sociedad, que no será inferior a diez (10) días hábiles, el Accionista en Mora perderá todos sus derechos como Accionista e Inversor, quedando suspendidos sus derechos políticos y económicos con efectos a la fecha en la que hubiera debido efectuar el desembolso requerido, y compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que, en su caso, le correspondieran con cargo a las Distribuciones¹ de la

¹ “**Distribuciones**” significa rendimientos y dividendos percibidos por la Sociedad de los activos en los que invierta, y en su caso de las Sociedades Participadas, así como, en su caso, los importes resultantes de la Desinversión total o parcial por la Sociedad en dichos

Sociedad, y su lugar como Accionista podrá ser ocupado por otros Accionistas, mediante la venta de sus acciones en la Sociedad a éstos, a prorrata de su participación en la Sociedad o, si no hubiese más que uno dispuesto a ocupar dicho lugar, por aquel que así hubiese manifestado su voluntad de hacerlo. En este caso, no se aplicará ningún interés de demora al Accionista que ocupe el lugar del Accionista en Mora, debiendo éste de responder por dicha demora en los términos aquí contenidos. La venta de acciones antes referida deberá llevarse a cabo en el plazo de treinta (30) días hábiles desde que finalice el plazo concedido al Accionista en Mora para que subsane su incumplimiento.

De no haber ningún Inversor dispuesto a sustituir al Accionista en Mora, la Sociedad podrá ofrecer la entrada en la Sociedad a terceros quienes, en este caso, tampoco deberán abonar ningún interés de demora (debiendo responder el Accionista en Mora por dicha demora en los términos aquí contenidos). Si, llegado el plazo determinado por la Sociedad para efectuar el cierre definitivo de la suscripción y desembolso de acciones y/o el desembolso de dividendos pasivos de la Sociedad, no hubiese ningún Accionista o tercero que quisiese sustituir al Accionista en Mora, la Sociedad ejercitará contra el Accionista en Mora las acciones legales oportunas a los efectos de resarcirse por los daños y perjuicios que el mismo le hubiese ocasionado, sin perjuicio de la aplicación de las normas en relación con la mora de los desembolsos pendientes previsto en la legislación mercantil en vigor.

Quedarán retenidas por la Sociedad, en concepto de penalización, las cantidades ya aportadas por el Accionista en Mora. Asimismo, la Sociedad tendrá el derecho discrecional bien de adquirir el total de las acciones del Accionista en Mora, ya sea para sí o para un tercero, por un importe equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su valor nominal, o bien de proceder a la amortización de dichas acciones de conformidad con lo señalado en el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Capital, con la consiguiente reducción de capital.

A los efectos del mejor cumplimiento de lo dispuesto en este apartado, el Accionista en Mora estará obligado, a requerimiento de la Sociedad, a transmitir sus acciones al Accionista o tercero que se señale.

5.6. Régimen de adquisición de las acciones

Los Compromisos de Inversión previstos estarán sujetos a que la Sociedad Gestora obtenga finalmente de otros inversores Compromisos de Inversión que, agregados (Importe Total Comprometido) alcancen el Importe Máximo Comprometido de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS (25.000.000,00.-€) o, anteriormente, si la Sociedad Gestora decide poner en marcha la Sociedad,

activos y demás ingresos de la Sociedad, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad, y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos y obligaciones previstos de la Sociedad, que se distribuirán entre los Accionistas (en concepto de reembolso, devolución de aportaciones, reducción de capital, devolución de prima, dividendos, distribución de resultados o reservas o similar, o distribución de la cuota de liquidación).

dando entrada a los Accionistas Iniciales en el accionariado de la Sociedad en cualquier momento del Período de Colocación.

En el supuesto que los Compromisos de Inversión agregados no alcance el Importe Máximo Comprometido, y se adopte la decisión de la Sociedad Gestora de poner en marcha la Sociedad, el capital social de ésta será el equivalente al resultado de multiplicar el Importe Total Comprometido por el Porcentaje de Capital establecido en el apartado 2.4 del Capítulo I del presente Folleto, sin que en ningún caso pueda ser inferior a SESENTA MIL EUROS (60.000,00.-€).

No obstante, en el supuesto que el Importe Total Comprometido superase la cifra máxima que implicase superar el Importe Máximo Comprometido, se reputarán Accionistas aquellos potenciales inversores que primero hubiesen suscrito el Compromiso de Inversión hasta alcanzar el referido importe, entendiéndose a estos efectos como fecha de efectos la que conste en el encabezamiento de la Carta de Compromiso de Inversión. Ahora bien, en el caso que existan Compromisos de Inversión suscritos en la misma fecha y, en caso de no poder acreditarse cuál de los mismos fue anterior, la Sociedad Gestora habilitará un procedimiento de sorteo, con las garantías necesarias, para determinar cuáles de dichos potenciales inversores serán Accionista de la Sociedad.

En todo caso y sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Inversión, los Accionistas de la Sociedad se adherirán, con carácter previo a su primera adquisición o suscripción de acciones en la Sociedad, a lo dispuesto en el citado Acuerdo de Inversión.

La Sociedad tiene un carácter cerrado, comprometiéndose los Accionistas a no transmitir ninguna acción a ningún tercero en los dos (2) años siguientes a la Fecha de Sustitución, excepto que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 5.8.3 siguiente o cuando exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, si bien, en este último caso se estará al procedimiento de transmisión intervivos previsto en el apartado 5.8.4 siguiente. Con posterioridad a dicho plazo, la transmisión de las acciones estará sujeta a las normas contenidas en el Acuerdo de Inversión, y que se exponen seguidamente.

5.7. Ventajas comerciales a los Accionistas en función del volumen de su inversión

Los Accionistas de la Sociedad ostentaran una serie de ventajas comerciales en la adquisición de las viviendas terminadas propiedad de las Sociedades Participadas. Así, en función del Compromiso de Inversión suscrito en la Sociedad por cada Accionista, se gratificará a los mismos con un descuento comercial y un derecho de preferente adquisición para adquirir alguna vivienda terminada.

El sistema de descuentos comerciales y derechos de adquisición preferente para cada uno de los Accionistas será el que se establece a continuación.

5.7.1. Porcentaje de descuento en función del Compromiso de Inversión suscrito por cada Accionista

El porcentaje de descuento comercial para cada uno de los Accionistas será el que se establece en la siguiente tabla en función del Compromiso de Inversión suscrito en la Sociedad por cada Accionista:

Compromiso de Inversión suscrito	Porcentaje de descuento
Si alcanza 250.000 euros	1'00%
Si alcanza 500.000 euros	1'50%
Si alcanza 750.000 euros	2'00%
Si alcanza 1.000.000 euros	2'50%
Si alcanza 1.250.000 euros	3'00%
Si alcanza 1.500.000 euros	3'50%
Si alcanza 1.750.000 euros	4'00%
Si alcanza 2.000.000 euros	4'50%
Si alcanza 2.250.000 euros	5'00%
Si alcanza 2.500.000 euros	5'50%
Si alcanza 2.750.000 euros	6'00%
Si alcanza 3.000.000 euros	6'50%
Si alcanza 3.250.000 euros	7'00%
Si alcanza 3.500.000 euros	7'50%
Si alcanza 3.750.000 euros	8'00%
Si alcanza 4.000.000 euros	8'50%
Si alcanza 4.250.000 euros	9'00%
Si alcanza 4.500.000 euros	9'50%
A partir de 5.000.000 euros	10'00%

5.7.2. Número de viviendas sobre los que aplican las ventajas comerciales para cada Accionista

Cada Accionista única y exclusivamente tendrá derecho a aplicar (a) el descuento comercial que le corresponda según el Compromiso de Inversión suscrito por él en la Sociedad y, (b) el derecho de

adquisición preferente, respecto de una (1) vivienda terminada propiedad de cada Sociedad Participada, con un límite máximo total de dos (2) viviendas terminadas de la totalidad de las Sociedades Participadas. En caso de ejercer el derecho de adquisición preferente en una segunda vivienda, el descuento comercial será del cincuenta por ciento (50%) de los valores recogidos en la tabla del apartado 5.7.1 anterior.

A efectos aclaratorios, se deja constancia que cada Accionista únicamente tendrá derecho a aplicar el descuento comercial que le corresponda y el derecho de preferencia recogidos en el presente apartado 5.7, como máximo en dos (2) viviendas de las Sociedades Participadas, reduciéndose el descuento al cincuenta por ciento (50%) en la segunda adquisición.

5.7.3. Derecho de adquisición preferente para los Accionistas

La Sociedad establece un derecho de adquisición preferente a los Accionistas de la Sociedad para la adquisición de las viviendas terminadas propiedad de las Sociedades Participadas. Este derecho de adquisición preferente para los Accionistas se establece en dos (2) niveles tal y como se describe a continuación.

(a) Accionistas miembros del Comité de Inversiones:

Para aquellos Accionistas que sean miembros del Comité de Inversiones existirá un derecho de adquisición preferente en la compra de las viviendas terminadas propiedad de las Sociedades Participadas.

Es decir, con carácter previo a la comercialización de la venta de las viviendas al resto de Accionistas de la Sociedad y, a los potenciales clientes del mercado, se ofrecerá la compra de las viviendas de cada una de las Sociedades Participadas a los Accionistas que sean miembros del Comité de Inversiones.

En el supuesto que sean varios los Accionistas referidos que deseen ejercitar su derecho de adquisición preferente sobre la misma vivienda, entonces el orden de preferencia (en lo sucesivo, el “**Reglas de Preferencia**”) será el siguiente:

- En primer lugar, tendrá preferencia aquel Accionista miembro del Comité de Inversiones que ostente un mayor importe de Compromiso de Inversión suscrito en la Sociedad.
- En segundo lugar, en el supuesto que existan dos (2) o más Accionistas miembros del Comité de Inversiones que deseen ejercitar su derecho de adquisición preferente sobre la misma

vivienda y, además, ostenten el mismo importe de Compromiso de Inversión suscrito en la Sociedad, entonces la Sociedad Gestora o, en su defecto, la entidad que haya contratado para la comercialización de los inmuebles, habilitará un procedimiento de sorteo, con las garantías necesarias, para determinar cuál de dichos Accionistas adquiere la vivienda seleccionada.

- En tercer y último lugar, una vez ejercitado el derecho de adquisición preferente por un Accionista conforme a las Reglas de Preferencia anteriores; en el supuesto que dicho Accionista manifieste su intención de adquirir nuevamente alguna vivienda propiedad de otra Sociedad Participada y, a su vez, concurra con uno (1) o más Accionistas miembros del Comité de Inversiones que deseen adquirir la misma vivienda, entonces el Accionista que ya haya ejercido el derecho de adquisición preferente conforme a las referidas Reglas pasará a ser el último de los Accionistas miembros del Comité de Inversiones en poder ejercer nuevamente el derecho de adquisición preferente sobre dicha vivienda y, así sucesivamente.

En el caso que ninguno de los Accionistas miembros del Comité de Inversiones no ejerza su derecho de adquisición preferente respecto de alguna vivienda, entonces dicha vivienda será ofrecida a los restantes Accionistas de la Sociedad.

(b) Accionistas que no son miembros del Comité de Inversiones:

Las viviendas respecto de las cuales los Accionistas miembros del Comité de Inversiones no hayan ejercido su derecho de adquisición preferente serán ofrecidas a los restantes Accionistas de la Sociedad, sobre las cuales estos Accionistas ostentarán un derecho de adquisición preferente frente al resto de potenciales clientes del mercado.

Es decir, con carácter previo a la comercialización de la venta de las viviendas a los potenciales clientes del mercado, se ofrecerá la compra de las viviendas de cada una de las Sociedades Participadas a los restantes Accionistas.

En el supuesto que sean varios los Accionistas que deseen ejercitar su derecho de adquisición preferente sobre la misma vivienda, entonces se aplicarán las Reglas de Preferencia establecidas en la letra (a) anterior, esto es:

- En primer lugar, tendrá preferencia aquel Accionista que ostente un mayor importe de Compromiso de Inversión suscrito en la Sociedad, sin tener en consideración a estos efectos los Accionistas miembros del Comité de Inversiones.

- En segundo lugar, en el supuesto que existan dos (2) o más Accionistas que deseen ejercitar su derecho de adquisición preferente sobre la misma vivienda y, además, ostenten el mismo importe de Compromiso de Inversión suscrito en la Sociedad, entonces la Sociedad Gestora o, en su defecto, la entidad que haya contratado para la comercialización de los inmuebles, habilitará un procedimiento de sorteo, con las garantías necesarias, para determinar cuál de dichos Accionistas adquiere la vivienda seleccionada.
- En tercero y último lugar, una vez ejercitado el derecho de adquisición preferente por un Accionista conforme a las Reglas de Preferencia anteriores; en el supuesto que dicho Accionista manifieste su intención de adquirir nuevamente alguna vivienda propiedad de otra Sociedad Participada y, a su vez, concurra con uno (1) o más Accionistas que deseen adquirir la misma vivienda, entonces el Accionista que ya haya ejercido el derecho de adquisición preferente conforme a las referidas Reglas pasaría a ser el último de los Accionistas en poder ejercer nuevamente el derecho de adquisición preferente sobre dicha vivienda y, así sucesivamente.

Las viviendas respecto de las cuales los Accionistas de la Sociedad no hayan ejercido su derecho de adquisición preferente serán ofrecidas a los potenciales compradores del mercado.

5.7.4. Ejercicio del derecho de adquisición preferente

El derecho de adquisición preferente se considerará ejercido en el momento que el Accionista que haya manifestado su intención de adquirir una vivienda haya realizado el pago de la reserva de la vivienda.

5.7.5. Cesión o traspaso de los derechos de adquisición preferente y descuentos comerciales

Los derechos de adquisición preferente y los descuentos comerciales establecidos en este apartado 5.7 son derechos personales de cada uno de los Accionistas y, por lo tanto, no podrán ser cedidos o traspasados cualquiera que fuese su título conforme a Derecho.

5.7.6. Supuestos de no aplicación de las ventajas comerciales

Las ventajas comerciales a favor de los Accionistas descritas en este apartado 5.7 no resultarán de aplicación:

- (a) A los Accionistas en Mora.

- (b) Cuando la Sociedad Participada venda conjuntamente todas las viviendas del edificio a un mismo comprador.

5.8. Régimen de transmisión de las acciones

5.8.1. Principio general

Sin perjuicio de lo que seguidamente se expondrá, respecto la transmisión de acciones, la constitución de derechos limitados u otra clase de gravámenes y el ejercicio de los derechos inherentes a las mismas se regirán por lo dispuesto con carácter general para los valores negociables.

Con carácter previo a la transmisión de acciones por parte de un Accionista y como requisito imprescindible para que pueda proceder a la misma se deberá de obtener la adhesión del adquirente de las acciones al Acuerdo de Inversión.

5.8.2. Prohibición de transmitir y gravar

Estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones o el establecimiento de cualquier tipo de carga o gravamen sobre las acciones durante el plazo de dos (2) años a contar desde la Fecha de Sustitución, excepto que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 5.8.3 siguiente o cuando exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, si bien, en este último caso se estará al procedimiento de transmisión intervivos previsto en el apartado 5.8.4 siguiente.

En todo caso, estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones en los supuestos que el adquirente no cumpla con las disposiciones de la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en SICC.

5.8.3. Supuestos de libre transmisión

Cualquier Accionista persona física podrá transmitir libremente las acciones de su titularidad cuando la transmisión sea realizada por actos inter vivos a favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del accionista o a una sociedad mercantil que cumpla el requisito (b) siguiente.

Asimismo, serán libres las transmisiones de acciones de la Sociedad que se realicen por un Accionista persona jurídica a favor de una sociedad mercantil que cumpla simultáneamente con los dos requisitos siguientes:

- (a) pertenezca al mismo grupo que el transmitente, aplicando a efectos interpretativos el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio (en lo sucesivo, el “**Código de Comercio**”); y,
- (b) el Accionista Transmisor o la persona física que lo controle o su/s sociedad/es dominante/s posea, directa o indirectamente, más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto.

También se podrán transmitir libremente las acciones de la Sociedad realizadas por un Accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto del Accionista Transmisor persona jurídica.

En todos los casos anteriores, será suficiente que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la transmisión, ésta sea notificada al órgano de administración de la Sociedad, y además, le sea entregada la documentación acreditativa conforme el adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en SICC.

5.8.4. Transmisiones inter vivos

Salvo los supuestos mencionados en el apartado 5.8.3 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 5.8.2 anterior, a excepción que exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, las transmisiones *inter vivos* de las acciones de la Sociedad se regirán por las siguientes normas:

- (a) El Accionista que desee transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus acciones de la Sociedad (en lo sucesivo, el “**Accionista Transmisor**”) deberá ofrecer previamente dichas acciones a los demás Accionistas al mismo precio y en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero (en lo sucesivo, el “**Adquirente**”).

Para ello, deberá comunicar de forma fehaciente al órgano de administración, por escrito, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta por el Adquirente, toda la información acerca del Adquirente, el número de acciones que desea adquirir, las condiciones de pago, el precio ofrecido por el Adquirente y las condiciones de adquisición de las mismas, así como las garantías ofrecidas, en su caso, para el pago de las acciones que desee adquirir (en lo sucesivo, la “**Notificación de Transmisión**”) y la documentación acreditativa que confirme que el Adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en SICC.

- (b) El órgano de administración dará traslado de la Notificación de Transmisión a los demás Accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si el órgano de administración no trasladara la comunicación en el plazo indicado, el Accionista Transmisor podrá realizar la comunicación por sí mismo.
- (c) En el plazo de veinte (20) días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación realizada por el órgano de administración, los restantes Accionistas podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Accionista Transmisor, con copia al órgano de administración, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Accionista Transmisor. En el supuesto de que sean varios los Accionistas que desean ejercitar su derecho de adquisición preferente, las acciones objeto de transmisión serán adquiridas en proporción a su participación en el capital social, descontando las acciones ofrecidas a la venta, y el exceso no prorrateable se adjudicará por sorteo entre los mismos.
- (d) En cualquier caso, transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se notificó fehacientemente la Notificación de Transmisión por el Accionista Transmisor al órgano de administración sin que el resto de los Accionistas haya contestado a la misma, se considerará que la autorización para la venta al Adquirente ha sido concedida conforme a los términos establecidos en la Notificación de Transmisión.
- (e) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las acciones serán los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Accionista Transmisor al órgano de administración.

No obstante, en caso de que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, y a falta de acuerdo entre el Accionista Transmisor y el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente, el importe a abonar, al contado y en metálico, será el precio que un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad, designado al efecto por el órgano de administración de la misma, determine como equivalente a:

- la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Accionista Transmisor, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa; o,
- al valor razonable de las acciones si lo fuera a título gratuito.

El coste del informe del auditor previsto en este párrafo, que deberá ser elaborado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha de designación del auditor por parte del órgano de administración de la Sociedad, correrá a cargo del Accionista Transmisor.

- (f) La transmisión deberá efectuarse en todo caso en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles a contar desde la fecha de remisión de la Notificación de Transmisión a que se refiere la letra (a) de este apartado 5.8.4. Si la transmisión no se efectúa en este último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Accionista Transmisor deberá iniciar nuevamente el procedimiento descrito en el presente apartado 5.8.4, si bien, no podrá iniciar dicho procedimiento hasta que transcurran seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de la anterior Notificación de Transmisión.

Estas mismas reglas se aplicarán a la transmisión de derechos de suscripción preferente en los aumentos de capital.

5.8.5. Transmisiones mortis causa

Será libre toda transmisión mortis causa de acciones a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, legatarios o herederos del accionista fallecido.

5.8.6. Transmisiones forzosas

Para el caso de embargo o cualquier otro supuesto de transmisión forzosa distinto de la transmisión mortis causa de acciones de la Sociedad, cualquiera que sea su clase, en cualquier procedimiento de apremio, o de su venta como consecuencia de cualquier otro procedimiento de ejecución judicial, extrajudicial o administrativo, y una vez que el Juez, el Notario o la Autoridad administrativa haya remitido a la Sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación y, en su caso de la adjudicación solicitada por el acreedor, la Sociedad podrá rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad siempre y cuando presente a uno o varios accionistas adquirentes, u ofreciendo su adquisición por la Sociedad. A tal fin, la Sociedad deberá trasladar a los restantes Accionistas copia de dicho testimonio en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde la recepción del mismo, y, éstos o, en su defecto, la propia Sociedad, podrán, dentro del plazo de un (1) mes siguiente a la recepción de la comunicación, subrogarse en el lugar del rematante, o en su caso del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate y de todos los gastos causados. Si el derecho previsto en este apartado fuera ejercitado por varios Accionistas, las acciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital.

5.8.7. Incumplimiento de las disposiciones previstas en el apartado 5.8 del Capítulo I

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente apartado 5.8, la Sociedad no reputará como válida la transmisión efectuada en tanto no se cumplan los requisitos establecidos, y por tanto el eventual Adquirente de las acciones no será considerado accionista de la misma.

5.8.8. Derecho de arrastre (Drag-along)

La Sociedad Gestora tendrá un derecho de arrastre (Drag-along) en virtud del cual, si recibiese una oferta de compra de un tercero por la totalidad de las acciones de la Sociedad, a una valoración de esta equivalente a un múltiplo sobre el capital desembolsado por los Accionistas superior al uno coma cincuenta (1,50) y con una TIR sobre la inversión realizada por los Accionistas como mínimo del dieciséis por ciento (16,00%), podrá obligar a los Accionistas a que vendan la totalidad de su paquete accionarial en la Sociedad a ese tercero en los mismos términos y condiciones y por el mismo precio ofertado por la Sociedad. Si se ejecutase este derecho de arrastre, la comisión de gestión de éxito deberá liquidarse por parte de la Sociedad a favor de la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido a este respecto en el Contrato de Gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

A tal efecto, la Sociedad Gestora comunicará a los Accionistas la oferta de compra realizada por el tercero y su intención de ejercitar el presente derecho de arrastre.

Los Accionistas se obligarán a comparecer en el lugar, fecha y hora señalados al efecto por la Sociedad Gestora, con los títulos representativos de la titularidad de las acciones que ostenten en la Sociedad y se obligan, también, a otorgar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para llevar a cabo la transmisión.

5.8.9. Derecho de acompañamiento (Tag-along)

Los Accionistas dispondrán de un derecho de acompañamiento (*Tag-along*) en virtud del cual, si cualquiera de los Accionistas recibiese una oferta de compra de un tercero por más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones de la Sociedad, el resto de Accionistas podrá también vender todas o parte de sus acciones en las mismas condiciones. A estos efectos, el Accionista que recibiese la oferta de compra de un tercero se obliga a comunicar la existencia de un comprador interesado en la mayoría del capital social así como las condiciones ofertadas, a los efectos de conocer si los restantes Accionistas quieren vender sus acciones en estos mismos términos y condiciones y por el mismo precio de valoración de la Sociedad. Si se ejecutase este derecho de acompañamiento, la comisión de gestión de éxito deberá liquidarse por parte de la Sociedad a favor de la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido a este respecto en el Contrato de Gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

5.9. La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad

5.9.1. Duración

La Sociedad tendrá una duración de siete (7) años a contar desde la Fecha de Sustitución de la Sociedad Gestora, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación.

5.9.2. Disolución, liquidación y extinción

La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad se regulará por lo dispuesto en el artículo 25 y siguientes de los Estatutos Sociales y en lo previsto en la normativa vigente que en cada momento sea de aplicación.

En concreto, la Sociedad se disolverá y liquidará al cumplirse el plazo de siete (7) años señalado en el apartado anterior, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas, salvo que dispusieran lo contrario los Accionistas mediante Acuerdo Extraordinario o por cualquier otra causa establecida por la Ley o por el Acuerdo de Inversión.

Disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación, quedando suspendidos, en su caso, los derechos de reembolso y de suscripción de acciones.

La junta general que acuerde la disolución de la Sociedad acordará también el nombramiento del liquidador, que recaerá en el anterior órgano de administración.

En todo caso, el activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Sociedad (en lo sucesivo, la “**Cuota Liquidativa**”) se repartirá entre los Accionistas de conformidad con las Reglas de Prelación establecidas en el apartado 1.3.3 del Capítulo III del presente Folleto, de tal forma que el importe de la Cuota Liquidativa correspondiente a cada accionista sea igual al que le hubiera correspondido de haberse efectuado en dicho momento una distribución de dividendos por el mismo importe o valor conforme a las citadas Reglas de Prelación.

A estos efectos, se adoptarán los acuerdos que sean necesarios en el seno de la junta general y demás órganos de administración de la Sociedad para el debido cumplimiento de este apartado.

5.9.3. Activos pendientes de desinversión al tiempo de la liquidación

Si cuando se inicie la liquidación de la Sociedad hubiera activos inmobiliarios en los que ésta aún no hubiera desinvertido, dichos activos serán ofrecidos a los Accionistas al precio que decida la Sociedad Gestora. Si hubiera varios Accionistas interesados en adquirir tales activos, serán adquiridos por el mejor postor. A tal efecto, en el plazo de diez (10) días hábiles desde que la Sociedad Gestora les notificase por escrito la existencia de varios Accionistas interesados en los activos, efectuarán sus ofertas en sobre cerrado que quedará depositado ante Notario quien, una vez haya recibido todas las ofertas, procederá a otorgar el correspondiente acta notarial de apertura de pliegos, desvelando qué Accionistas ha resultado el mejor postor. Si hubiera dos o más ofertas iguales, se sorteará ante Notario a quién de entre los Accionistas que hubieran presentado una oferta igual deberá adjudicarse los activos inmobiliarios.

6. Política de distribuciones, determinación y distribución de resultados

6.1. Tiempo y modo de efectuar las distribuciones

La política de la Sociedad es realizar Distribuciones a los Accionistas a lo largo de la vida de la Sociedad, tan pronto como sea posible tras la realización de una desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos.

No obstante lo anterior, con el objeto de facilitar la administración de la Sociedad, cuando los importes a distribuir a los Accionistas no sean significativos a juicio del órgano de administración, éste podrá acordar que la Sociedad no efectúe Distribuciones inmediatas a los Accionistas, en cuyo caso dichos importes se acumularán para efectuar las Distribuciones en el momento en que así lo decida el órgano de administración según su criterio prudente.

Las Distribuciones a realizar por parte de la Sociedad a los Accionistas se efectuarán predominantemente mediante reducciones de capital con devolución de aportaciones, adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad y/o distribución de dividendos con cargo a beneficios o reservas, a discreción del órgano de administración, y en los términos establecidos en el Acuerdo de Inversión.

En todo caso, la política de distribuciones, determinación y distribución de resultados deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 22/2014, la Ley de Sociedades de Capital, y demás disposiciones que las desarrollan o que las pudiesen desarrollar.

6.2. Reinversión

Con carácter general, la Sociedad no podrá reinvertir los rendimientos y/o dividendos percibidos de sus activos inmobiliarios, ni los importes resultantes de las Desinversiones de los mismos, a excepción que dichos rendimientos se reinviertan (por ejemplo, en obras) en el propio activo que ha generado dichos rendimientos.

6.3. Criterios sobre determinación y distribución de resultados

Los resultados de la Sociedad se determinarán en la forma legalmente establecida y, en particular, con arreglo a lo dispuesto en la norma 17ª de la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

De conformidad con la política general de distribuciones a los Accionistas, establecida en la estipulación octava del Acuerdo, el órgano de administración podrá acordar el reparto por parte de la Sociedad a los Accionistas de los beneficios después de impuestos, siempre que exista liquidez suficiente en la Sociedad y la normativa aplicable lo permita.

En su caso, el pago de los beneficios se realizará por la Sociedad durante el mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales y referido a los beneficios del año anterior, terminado el 31 de diciembre anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad, cuando así lo determine el órgano de administración, acordará distribuciones a cuenta en cualquier momento durante el ejercicio de los beneficios de la Sociedad siempre que exista liquidez suficiente en la misma y la normativa aplicable lo permita.

7. Identidad del depositario, del auditor y de cualesquiera proveedores de servicios

7.1. Depositario.

En relación con la identidad del depositario de las acciones de la Sociedad, el artículo 50 de la Ley 22/2014 establece que la Sociedad Gestora deberá designar un depositario para las ECR o las EICC que gestionen siempre que sus activos bajo gestión superen los umbrales establecidos en el artículo 72.1 o cuando actúen de conformidad con el artículo 72.5 o 72.6 de la Ley 22/2014.

A tal efecto, a la Sociedad Gestora no le es de aplicación el Capítulo II “*Condiciones de ejercicio de la actividad*” del Título II “*Sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado*” de la Ley 22/2014, en tanto que cumple los requisitos exigidos para que el citado Capítulo no le sea de aplicación. Por ende, de acuerdo con lo previsto en el referido artículo 50 de la referida Ley, la Sociedad Gestora no tiene la obligación de designar a un depositario para cada EICC que gestione, dado que los activos bajo gestión no superan los umbrales establecidos en el apartado primero artículo 72 de la citada Ley, y además no actúa de conformidad con los artículos 72.5 o 72.6 de la misma Ley.

En virtud de lo anterior, la SGEIC no está sujeta a la obligación de designación de depositario para la Sociedad, por lo que no procede en el presente la identificación del depositario.

7.2. Auditor.

Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad deberán someterse a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas, y tendrán el carácter de público.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la designación habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de la constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico.

Asimismo, la auditoría de cuentas anuales de la Sociedad será realiza, en todo caso, por una sociedad auditora de reconocido prestigio, es decir, una de las diez (10) firmas de mayor dimensión en España en el sector de la consultoría y auditoría, que deberá recaer en alguna de las personas o entidades a que se refiere el artículo 8 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

El auditor de la Sociedad para los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de los años 2022, 2023 y 2024 será la entidad GRANT THORNTON, S.L.P., provista de N.I.F. número B-08.914.830, domiciliada en 28046 de Madrid, Paseo de la Castellana, número 81, 11ª planta, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0231.

A estos efectos se hace constar que los datos de la compañía auditora son los siguientes:

- Razón social: GRANT THORNTON, S.L.P.
- N.I.F. número: B-08.914.830
- Corporación: Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.
- Domicilio social: Madrid (28046), Paseo de la Castellana, número 81, 11ª planta.
- Número ROAC: S0231.

7.3. Proveedores de servicio.

Por lo que respecta a los proveedores de servicios habituales con los que se espera que la Sociedad contrate son principalmente los siguientes:

(a) La Sociedad para el ejercicio de su objeto social requerirá, entre otros, la contratación de los siguientes proveedores habituales:

- Tasadores
- Constructores
- Intermediarios
- Asesores legales
- Empresa de servicios de contabilidad
- Auditores
- Gestores de servicios informáticos
- Compañías de seguros
- Administradores de fincas

En cualquier caso, la contratación de los proveedores se realizará en base a criterios de calidad, rapidez, coste y experiencia.

(b) Prestador de servicios de ejecución de proyectos de construcción, reforma y/o rehabilitación de inmuebles:

La Sociedad ha alcanzado un acuerdo marco con el Promotor, cuyas circunstancias sociales y demás extremos identificativos de la misma han sido reseñados en el apartado 1.1 del Capítulo I, para la prestación de servicios de ejecución de proyectos inmobiliarios, en virtud del cual, dicho proveedor acuerda con la Sociedad los términos y condiciones preferenciales en los que las Sociedades Participadas por la Sociedad podrán contratar con el Promotor la ejecución de proyectos inmobiliarios, incluyendo las actuaciones de construcción, rehabilitación o reforma de los activos inmobiliarios de su titularidad.

Las Sociedades Participadas por la Sociedad podrán adherirse a dicho acuerdo marco, de tal manera que el Promotor se encargará de la ejecución de las actuaciones propias del estudio técnico previo, dirección y ejecución de la obra, coordinación de las inspecciones técnicas y

cualesquiera actuaciones de terminación y subsanación, así como el cumplimiento de la normativa aplicable hasta la entrega de la misma, todo ello bajo la supervisión del órgano de administración de la Sociedad Participada.

En caso de que las Sociedades Participadas se adhieran al acuerdo marco y suscriban con el Promotor un acuerdo particular para la ejecución del correspondiente proyecto inmobiliario en un inmueble adquirido por una Sociedad Participada, el Promotor recibirá de las Sociedades Participadas una retribución fija del tres coma cinco por ciento (3,5%) sobre el importe de las ventas de los activos inmobiliarios aprobado por el Comité de Inversiones de la Sociedad.

Adicionalmente, en el supuesto de que todas o alguna de las Sociedades Participadas por la Sociedad se adhieran al acuerdo marco suscrito por la Sociedad con el Promotor, esta última podrá devengar una retribución variable del diez por ciento (10%) (comisión de éxito) que será satisfecha por la Sociedad exactamente en las mismas condiciones y términos establecidas para la Sociedad Gestora en el apartado 1.3.3 del Capítulo III referente a la Sociedad Gestora y comisiones.

(c) Banco Agente:

La Sociedad Gestora podrá realizar a su cargo la contratación de un banco agente a fin de crear una cuenta bancaria para realizar los depósitos iniciales de la Sociedad y para llevar a cabo las siguientes funciones:

- Ejercer como agente de pagos.
- Ejecutar la operativa bancaria para llevar a cabo las aportaciones de capital de los Accionistas (“capital call”).
- Efectuar las devoluciones de capital.
- Dar soporte a la Sociedad Gestora en la recopilación de información de los potenciales inversores para la verificación de la condición de clientes profesionales.

La remuneración de los servicios prestados por el banco agente está incluida en la remuneración de la Sociedad Gestora. El banco agente no facturará ni generará ningún coste adicional (comisiones, suplidos o cualquier tipo de gasto) ni a los Accionistas a título individual, ni a la Sociedad o Sociedades Participadas creadas para la compra y desarrollo de los activos. El banco agente podrá ser sustituido por otra entidad bancaria en cualquier momento y con carácter inmediato a petición de la Sociedad Gestora o de la mayoría simple de los miembros del Comité de Inversiones, no pudiéndose establecer con el banco agente ningún compromiso de permanencia, ni penalizaciones o cargos por migración a otro banco agente.

En todo caso, los proveedores de servicios de la Sociedad dispondrán de recursos, medios humanos y materiales apropiados para desempeñar las funciones encomendadas, sin perjuicio de articular los procedimientos de control que permitan mantener el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la normativa aplicable.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier contrato con proveedores de servicios que, por su importe e incidencia, se considere significativo por el órgano de administración de la Sociedad, será debidamente informado en la junta general de la Sociedad.

Finalmente, respecto a las obligaciones de los proveedores de servicios y derechos de los Inversores, éstos son los que derivan directamente de la Ley aplicable y del propio contrato que, en su caso, se suscribirá.

8. Identidad de los intermediarios financieros que proporcionen financiación y/u otros servicios.

A efectos de cumplimiento de la previsión establecida en la letra m) del artículo 68 de la Ley 22/2014, se informa que la entidad financiera que proporciona financiación y/u otros servicios, entendiendo como aquella entidad de crédito, empresa de inversión regulada u otra entidad cualquiera sujeta a regulación prudencial y a supervisión permanente, que ofrezca servicios a los inversores profesionales principalmente para financiar o ejecutar operaciones en instrumentos financieros como contraparte y que puede también proporcionar otros servicios tales como la compensación y liquidación de operaciones, servicios de custodia, préstamo de valores, tecnología a la medida y medios de apoyo operativo; se deja constancia que no existen intermediarios financieros.

CAPÍTULO II.- POLÍTICA DE INVERSIÓN

1. Estrategia y Política de Inversión

1.1. Principios generales

La Sociedad Gestora será la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos por parte de la Sociedad o de sus Sociedades

Participadas, previa aprobación del Comité de Inversiones, todo ello de conformidad con la Política de Inversión, que se describe seguidamente.

De conformidad con lo previsto en la Ley 22/2014 la Política de Inversión de la Sociedad será la prevista en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La Sociedad Gestora, en su condición de entidad delegataria de la gestión de los activos de la Sociedad, será la única entidad facultada para llevar a cabo las actuaciones de identificación y evaluación de las Inversiones en activos financieros o no financieros que se encuentren dentro de la Política de Inversión de la Sociedad, establecida en los Estatutos Sociales y de la negociación de los términos y condiciones de las Inversiones. La ejecución de la adquisición y enajenación de los activos por la Sociedad se llevará a cabo por la Sociedad Gestora, previa aprobación del Comité de Inversiones, en los términos previstos en el Acuerdo de Inversión.

1.2. Objetivo de gestión

El objetivo principal de la Sociedad será generar valor para los Accionistas, mediante la inversión en inmuebles localizados en la totalidad del territorio español y portugués, de acuerdo con la presente Política de Inversión.

1.3. Política y estrategia de inversión

1.3.1. Activos hacia los que se orientarán las Inversiones

Con carácter general, la Inversión se realizará mediante la participación en sociedades mercantiles no cotizadas titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de uso residencial, industrial, almacenes, locales comerciales, terciario (oficinas, aparcamientos, garajes, etc.) u hotelero, o en su caso, mediante la inversión en suelo urbano consolidado finalista (solares y parcelas edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para proceder posteriormente a la construcción de las edificaciones con los usos anteriores, sin perjuicio de que, con carácter excepcional, pueda considerarse la inversión directa en otros tipos de activos no financieros, tales como, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, otros activos inmobiliarios o derechos de crédito frente a sociedades del sector empresarial y ámbito geográfico antes mencionados.

La Inversión se materializará, con carácter general, a través de la toma de participaciones en el capital de dichas sociedades mercantiles, que no serán inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las mismas, y que conllevarán el control de la Sociedad Participada y el control de la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de titularidad de la Sociedad Participada, ello sin perjuicio de la posibilidad de

procurar financiación a las Sociedades Participadas mediante la concesión de préstamos participativos o subordinados, o cualquier otro tipo de financiación.

En todo caso, el activo de la Sociedad se invertirá conforme a lo previsto en la Ley 22/2014, y en la restante normativa que fuese de aplicación.

1.3.2. Estrategia de Inversión y Desinversión

La estrategia de Inversión y Desinversión de la Sociedad y de sus Sociedades Participadas consistirá en:

- la adquisición de los activos inmobiliarios, preferiblemente con una carencia en su mantenimiento y/o deficiente gestión de las rentas de los mismos;
- la puesta en valor de los activos inmobiliarios mediante su rehabilitación, reforma o construcción; y,
- la desinversión en los activos inmobiliarios.

1.3.3. Áreas geográficas hacia las que se orientarán las Inversiones

Las Inversiones se realizarán en activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios que se encuentren localizados en la totalidad del territorio español y portugués.

1.3.4. Importes mínimos y máximos de inversión:

No se establecen límites mínimos ni máximos en cuanto a los importes de las inversiones en activos inmobiliarios que se pretenden realizar, si bien, se presume que se invertirá en inmuebles cuya inversión sea superior a un millón de Euros (1.000.000'00.-€).

2. Período de inversión

La Sociedad Gestora tiene previsto invertir el capital suscrito de la Sociedad en Inversiones propias del objeto de su actividad desde la fecha de hoy y hasta lo que primero suceda de entre:

- (a) el tercer (3º) aniversario a contar desde la Fecha de Cierre Inicial. No obstante lo anterior, dicho periodo de inversión será prorrogable, en su caso, por un máximo de dos (2) periodos anuales,

por decisión de la Sociedad Gestora (en caso de prórroga la Sociedad Gestora deberá notificar dicha extensión a los Accionistas con al menos un (1) mes de antelación a la finalización del Período de Inversión); o,

- (b) la fecha en que el capital suscrito haya quedado reducido a cero; o,
- (c) tres (3) años o menos, a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, por decisión de la Sociedad Gestora, si con carácter previo se ha comprometido al menos el noventa por ciento (90%) del Importe Total Comprometido.

Finalizado el Período de Inversión, la Sociedad Gestora únicamente podrá solicitar el desembolso de Compromisos de Inversión en los siguientes supuestos:

- (a) con el objeto de responder de cualquier obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad, incluyendo, entre otras cuestiones, las relativas a las diversas comisiones que hubiese que satisfacer a la Sociedad Gestora; o,
- (b) con el objeto de realizar Inversiones Complementarias; o,
- (c) con el objeto de realizar Inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos de fecha anterior a la finalización del Periodo de Inversión.

3. Número de inmuebles en los que se invertirá

No se pretende establecer límites mínimos ni máximos en cuanto al número de activos inmobiliarios que se adquirirán, así como sociedades titulares de los mismos, si bien, se prevé realizar de cinco (5) a veinte (20) Inversiones en activos inmobiliarios.

4. Coinversión

La Sociedad Gestora podrá analizar y proponer oportunidades de coinversión con otros inversores, en los que deberá figurar como condición imprescindible la paridad de los derechos entre todos los inversores involucrados en la operación correspondiente, en función de las aportaciones realizadas por cada uno de ellos.

En todo caso, la coinversión sólo se aprobaría siempre y cuando el contrato de coinversión incluya siempre un derecho de arrastre a favor de la Sociedad y/o su Sociedad Participada copropietaria del inmueble en cuestión y, además, cuando la gestión de los activos inmobiliarios recaiga en su integridad en la Sociedad Gestora.

En dicho caso, los coinversores deberán respetar la Política de Inversión y Desinversión de la Sociedad y, en cualquier caso, el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la política de desinversión de los activos inmobiliarios, independientemente del porcentaje de inversión de cada uno de los coinversores, requerirá la aprobación de la Sociedad, en su caso, representada por la Sociedad Gestora.

5. Objetivos de rentabilidad

En el mejor de los escenarios posibles y dándose todos los condicionantes favorables a la Inversión, se fija como objetivo la obtención de una tasa interna de rentabilidad anual del trece por ciento (13,00%), con la mayor cobertura posible de los principales riesgos de negocio. Asimismo, el objetivo es que el Período de Inversión no se extienda más allá de tres (3) años desde la Fecha de Cierre Inicial, de manera que los Accionistas empiecen a recibir retornos de su inversión lo antes posible.

6. Relación con las Sociedades Participadas

La intervención en las Sociedades Participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de las mismas, a través de directivos o miembros del consejo de administración de la Sociedad Gestora y/o de miembros del órgano de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las Inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad en la que se haya delegado la gestión de los activos de la Sociedad conforme a lo previsto en la Ley 22/2014 podrá prestar a las Sociedades Participadas, con carácter accesorio, servicios de asesoramiento en gestión empresarial y de proyectos.

7. Política de apalancamiento y restricciones del mismo

La Inversión en las Sociedades Participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose el endeudamiento de la Sociedad para la realización de Inversiones. No obstante lo anterior, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por los Accionistas de sus obligaciones de aportación de fondos propios o para acometer

determinadas Inversiones que requieran financiación transitoria, siempre y cuando el vencimiento de dicha financiación no sea superior a doce (12) meses.

Las Sociedades Participadas por la Sociedad que sean titulares de los activos inmobiliarios o derechos sobre los mismos podrán recurrir al endeudamiento financiero para acometer la adquisición del inmueble, las obras de reforma, rehabilitación o construcción o cualquier otra actuación necesaria para el desarrollo del objeto social de las Sociedades Participadas.

8. Riesgos asumibles

En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la Inversión en activos financieros y no financieros, en particular, entre otros, el riesgo regulatorio, el riesgo de iliquidez de la Inversión, el riesgo de mercado, el riesgo operativo, el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles y el riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas.

9. La rentabilidad histórica de la Sociedad

A continuación, se incluye la evolución del patrimonio de la Sociedad desde la Fecha de Sustitución hasta el 31 de diciembre de 2023, anterior a la Fecha de Cierre Inicial:

Fecha	Valor del patrimonio total (€)	Valor liquidativo por acción (€)
31/12/2022	40.831,32 €	0,68 €
31/12/2023	49.668,69 €	0,83 €

10. Restricciones respecto de las Inversiones a realizar

No existen restricciones respecto de las Inversiones a realizar más allá de las contempladas en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollen o la pueden desarrollar.

11. Procedimiento de modificación de la estrategia y Política de Inversión

Para la modificación de la presente Política de Inversión, la Sociedad Gestora elaborará una memoria explicativa de los cambios ocurridos en la economía o en el mercado que aconsejen un cambio de

estrategia o Política de Inversión, identificando los principales factores de cambio y posibles alternativas.

Una vez realizada dicha memoria la presentará al órgano de administración de la Sociedad para su estudio y, a su vez, el órgano de administración convocará una junta general de Accionistas, quedando a plena discreción de este órgano la modificación de la Política de Inversión con las mayorías establecidas en los Estatutos Sociales y en el Acuerdo de Inversión.

No obstante, para que la modificación de la estrategia o Política de Inversión de la Sociedad produzca efectos, se requerirá el acuerdo favorable de la junta general de la Sociedad Gestora que gestione los activos de la Sociedad.

CAPÍTULO III.- SOCIEDAD GESTORA Y COMISIONES

1. La Sociedad Gestora y comisiones

1.1. General

- (a) Sin perjuicio de las funciones atribuidas al órgano de administración y al Comité de Inversiones, conforme a la normativa aplicable, la administración y gestión de los activos de la Sociedad corresponde a una SGEIC quien, conforme a la legislación vigente, tendrá las más amplias facultades de dominio, representación y administración del patrimonio de la Sociedad, sin que ello suponga ostentar la propiedad del mismo.

La Sociedad Gestora, ajustándose a las disposiciones vigentes, debe actuar siempre en interés de los Accionistas en las inversiones que gestione, y será responsable frente a ellos de todo perjuicio que les causaren por incumplimiento de sus obligaciones.

- (b) La entidad mercantil **ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT , SGEIC, S.A.** (Sociedad Gestora), provista de N.I.F. número A-16.702.938, es una SGEIC, y es la sociedad gestora de la Sociedad.

La Sociedad Gestora fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de A Coruña, Don Raúl Muñoz Maestre, el día 14 de julio de 2021, bajo el número 6.746 de orden de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo

3.757, Folio 160, Hoja número C-61.006, Inscripción 1ª, con domicilio en A Coruña, Calle Compostela, número 8, 3º Centro -C (CP 15004), inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 25 de marzo de 2022, con el número de registro oficial 187.

- (c) La Sociedad Gestora no pertenece a ningún grupo económico de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- (d) La Sociedad Gestora cuenta con medios humanos y técnicos suficientes y adecuados a sus características y a su volumen de actividad. En este sentido, acredita disponer de todas las áreas necesarias dentro de su estructura organizativa para poder realizar con habilidad y eficacia sus funciones dentro del marco legal establecido para las SGEIC.
- (e) La Sociedad Gestora cubrirá los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que pueda realizar mediante la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la responsabilidad por negligencia profesional que esté en consonancia con los riesgos.
- (f) La Sociedad Gestora podrá delegar la prestación de determinados servicios jurídicos, fiscales, tributarios, gestión contable, gestión laboral, en terceros proveedores con recursos, medios humanos y materiales apropiados para desempeñar dichas funciones, sin perjuicio de articular los procedimientos de control de la actividad delegada que le permitan mantener el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la normativa aplicable.
- (g) La Sociedad Gestora someterá sus documentos contables a auditoría conforme a lo establecido en la auditoría de cuentas, poniendo el informe de auditoría a disposición de la CNMV. El auditor de la Sociedad Gestora es “GRANT THORNTON, S.L.P.”, sociedad de nacionalidad española, inscrita en el ROAC con el número S0231, y con domicilio en 28046 Madrid, Paseo de la Castellana, número 81, 11ª planta, provista de N.I.F. número B-08.914.830.
- (h) La Sociedad Gestora está administrada por un Consejo de Administración teniendo sus miembros y directivos una reconocida honorabilidad empresarial y profesional. Asimismo, todos los consejeros y todos los directivos, personal de control interno y ejecutivos relevantes cuentan con conocimientos y experiencia adecuados en materias financieras o de gestión empresarial.

La composición del consejo de administración de la Sociedad Gestora se puede consultar en los registros de la CNMV.

1.2. Cobertura de riesgos derivados de la responsabilidad profesional

De acuerdo con lo establecido en la letra a) del artículo 48, punto 3º, de la Ley 22/2014, a fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que puede realizar la Sociedad Gestora, ésta dispone de recursos propios adecuados y suficientes para cubrir tales riesgos.

No obstante, la Sociedad Gestora podrá acogerse a la posibilidad de suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la posible responsabilidad profesional en caso de negligencia profesional, de conformidad con lo establecido en la letra a) del artículo 48, punto 3º, de la Ley 22/2014.

1.3. Las comisiones

De conformidad con lo establecido en la letra i) del apartado primero del artículo 68 de la Ley 22/2014, seguidamente se describen todas las comisiones, cargas y gastos con que correrán directa o indirectamente los Inversores:

1.3.1. Comisión de Estructuración

Como contraprestación por los servicios prestados en el marco de la gestión de la estructuración de la Sociedad, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad en el plazo de quince (15) días naturales a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, una Comisión de Estructuración del **dos por ciento** (2,00%) sobre la base del Importe Total Comprometido por los Accionistas, esté o no desembolsado, que serán utilizados, entre otros, para el pago de los honorarios de los abogados relacionados con la estructuración de la Sociedad.

A efectos aclaratorios se deja constancia que el devengo de la Comisión de Estructuración se genera en el día de la Fecha de Cierre Inicial, si bien, será exigible en el plazo de quince (15) días señalado.

En el supuesto que la Sociedad realice futuras ampliaciones de capital para dar entrada a los Accionistas Posteriores, única y exclusivamente hasta el capital social máximo establecido en el apartado 2.2 del Capítulo I del presente Folleto, entonces la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad la Comisión de Estructuración prevista en el primer párrafo de este apartado, en los mismos términos, pero en dicho supuesto, además, sobre la base del Importe Total Comprometido por los Accionistas Posteriores, esté o no desembolsado.

1.3.2. Comisión de Gestión Fija

Desde la fecha de la firma del Contrato de Gestión, es decir, la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora percibirá, como contraprestación por sus servicios de gestión, una Comisión de Gestión Fija de conformidad con lo siguiente:

- (a) Durante los cinco (5) primeros años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una Comisión de Gestión Fija del **dos por ciento (2,00%) anual** calculada sobre la base de los Compromisos de Inversión suscritos por cada uno de los Accionistas, estén o no desembolsados.

En su caso, en relación con el período previo a la Fecha de Cierre Final, se computará como base para el cálculo de la Comisión de Gestión Fija los Compromisos de Inversión (Importe Total Comprometido) suscritos por los Accionistas con posteridad a la Fecha de Cierre Inicial, como si hubieran sido suscritos en la Fecha de Cierre Inicial (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión Fija).

Esta comisión no se minorará por las Desinversiones, Distribuciones a los Accionistas y reducciones de capital que se puedan dar durante los cinco (5) primeros años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, sino que se mantendrá estable conforme a lo expuesto anteriormente.

- (b) En su caso, tras la finalización del plazo de los cinco (5) primeros años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial y hasta la finalización del Contrato de Gestión, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión Fija del **dos por ciento (2,00%) anual** calculada sobre la base de (i) el Importe Total Desembolsado (dicho importe no se minorará por las Desinversiones, Distribuciones a los Accionistas y reducciones de capital que se puedan dar), menos (ii) el precio de adquisición de cualquier participación en el capital social o financiación otorgada a Sociedades Participadas que hubiera sido objeto de Desinversión.

Dicho cálculo se producirá el primer día hábil de cada trimestre. En ambos casos, la Comisión de Gestión Fija calculada conforme con lo expuesto anteriormente se devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados durante los cinco (5) primeros días naturales del trimestre en curso. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, el 1 de abril, el 1 de julio y el 1 de octubre de cada año, excepto el primer trimestre, que empezará en la Fecha de Cierre Inicial.

Se entenderán incluidos en la Comisión de Gestión Fija la remuneración por todos los servicios prestados por la Sociedad Gestora de conformidad con las estipulaciones 5 y 6 del Contrato de Gestión,

sin perjuicio de lo previsto en la estipulación 11 siguiente de dicho Contrato de Gestión respecto a aquellos gastos de la Sociedad encargados a terceros distintos de la Sociedad Gestora.

1.3.3. Comisión de gestión de éxito

La Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión de Éxito equivalente al diez por ciento (10%) de la Plusvalía Bruta Total Generada² por la Sociedad. No obstante lo anterior, el devengo y orden de prelación del cobro de las Distribuciones³ se producirá de la siguiente forma:

- (a) Primer tramo: Los Accionistas recibirán las Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente a las aportaciones que hubieren realizado a la Sociedad en concepto de capital social, aportación de socios y/o prima de emisión.
- (b) Segundo tramo: Los Accionistas recibirán Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente al Rendimiento Mínimo⁴ (la “Condición de Devengo”).
- (c) Tercer tramo: Una vez cumplida la Condición de Devengo, la Sociedad Gestora recibirá las Distribuciones hasta alcanzar un importe máximo equivalente al resultado de dividir el importe total del Segundo tramo por noventa por ciento (90%), multiplicarlo posteriormente por el diez por ciento (10%), y volver a dividir el resultado por el cociente resultante de restar a uno el porcentaje correspondiente a la tasa efectiva del Impuesto sobre Sociedades aplicable (es decir, $1 - IS\%$), (es decir, hasta alcanzar un importe equivalente al “segundo tramo” multiplicado por once coma once por ciento (11,11%), y dividirlo por $(1 - IS\%)$).

² “**Plusvalía Bruta Total Generada**” significa el total de los fondos obtenidos por la Sociedad antes de impuestos y antes de la Comisión de Gestión de Éxito menos el importe de las aportaciones que los Accionistas hayan realizado a la Sociedad (en concepto de capital social, aportación de socios y/o prima de emisión).

³ “**Distribuciones**” significa rendimientos y dividendos percibidos por la Sociedad de los activos en los que invierta, y en su caso de las Sociedades Participadas, así como, en su caso, los importes resultantes de la Desinversión total o parcial por la Sociedad en dichos activos y demás ingresos de la Sociedad, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad, y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos y obligaciones previstos de la Sociedad, que se distribuirán entre los Accionistas (en concepto de reembolso, devolución de aportaciones, reducción de capital, devolución de prima, dividendos, distribución de resultados o reservas o similar, o distribución de la cuota de liquidación).

⁴ “**Rendimiento Mínimo**” significa el importe equivalente al resultado de actualizar el Saldo Neto de Desembolsos⁵ y Distribuciones a una determinada fecha aplicando una TIR del siete por ciento (7%) anual, calculada diariamente.

⁵ “**Saldo Neto de Desembolsos**” significa el Importe Total Desembolsado, tomando en consideración para el cálculo del Rendimiento Mínimo, el momento en que se hubieran producido los correspondientes desembolsos. No obstante lo anterior, para el cálculo del Rendimiento Mínimo respecto los desembolsos pendientes con posterioridad a la constitución de la Sociedad, se tomará en consideración el momento que conste en la solicitud que realice el órgano de administración como fecha límite para realizar dicho desembolso, a excepción, que el Accionista incurra en mora, en cuyo caso se tomará en consideración el momento en que efectivamente se hubieran producido los correspondientes desembolsos.

El pago de este importe se realizará con cargo a la totalidad del importe de la Distribución que exceda del importe necesario para que los Accionistas alcancen el Rendimiento Mínimo y, en caso de no ser dicho importe suficiente, en la fecha de la/s siguiente/s Distribuciones posteriores a la fecha del cumplimiento de la Condición de Devengo, con cargo a importes distribuibles de los Accionistas, que no se distribuirán a estos y se aplicarán íntegramente al pago de la Comisión de Gestión de Éxito hasta alcanzar el importe mencionado en este párrafo.

- (d) Restantes repartos: Una vez la Sociedad Gestora haya percibido el importe máximo previsto en la letra (c) anterior, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir el diez por ciento (10%) de todas las Distribuciones restantes. Así, en cualquier Distribución adicional el reparto de los fondos se realizará en un diez por ciento (10%) a la Sociedad Gestora y un noventa por ciento (90%) a los Accionistas de la Sociedad.

Se acompaña como **ANEXO 3** al presente Folleto un ejemplo de cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito sobre la base de determinadas hipótesis fácticas a efectos meramente ilustrativos, en donde se incluye el efecto fiscal que afecta al cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito (es decir, dado que la Comisión de Gestión de Éxito es un importe facturado por la Sociedad Gestora a la Sociedad, y en donde dicho gasto genera un ahorro impositivo, el cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito debe tener en cuenta la compensación de dicho efecto).

El pago de esta Comisión de Gestión de Éxito se producirá a medida que se vayan produciendo dichas Distribuciones a los Accionistas de la Sociedad y de forma simultánea a tales Distribuciones.

En el supuesto de que se ejecutara el derecho de arrastre (Drag-along) o derecho de acompañamiento (Tag-along) a los que hacen referencia los apartados 5.8.8 y 5.8.9 del Capítulo I del presente Folleto, la Sociedad Gestora tendrá igualmente derecho a percibir la Comisión de Gestión de Éxito a la que hace referencia este apartado, teniendo la totalidad del importe recibido por los Accionistas la consideración de Distribución a efectos del cálculo de la misma.

1.3.4. Otros gastos de la Sociedad

La Sociedad asumirá los siguientes gastos:

- (a) los propios gastos de constitución y ampliaciones de capital social (entre otros, gastos notariales, registros, tasas de la CNMV y publicaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), a excepción de los honorarios de los abogados contratados por la Sociedad Gestora en el marco de la constitución y la primera ampliación de capital que serán asumidos por la Sociedad Gestora;

- (b) todos los gastos, directos e indirectos, incurridos en relación con la organización y administración de la misma, en concreto, los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por los miembros del órgano de administración con ocasión de la celebración de sus reuniones;
- (c) la parte de la prima de la póliza del seguro de responsabilidad civil profesional contratado por la Sociedad Gestora al que se ha hecho referencia en el apartado 1.2 del Capítulo III del presente Folleto, en la parte correspondiente a la cobertura por los riesgos asumidos por la gestión y representación de la Sociedad;
- (d) todos aquellos gastos que durante la vigencia de la relación entre la Sociedad Gestora y la Sociedad respondan al cumplimiento de las obligaciones legales aplicables a la Sociedad, en particular, impuestos aplicables, gastos de auditoría, comisiones bancarias, asesoramiento legal, gastos derivados de las reuniones mantenidas por la junta general de Accionistas, asesoría tributaria, gestión contable y gastos administrativos a efectos del cumplimiento de obligaciones tributarias y normativas, diseño y mantenimiento de la página web, valoración, o cualquier otro que esté expresamente previsto en este Folleto como coste de la Sociedad; y,
- (e) todos aquellos gastos asociados con las Inversiones y Desinversiones en Sociedades Participadas, en particular, los de asesores externos en la preparación y ejecución de las operaciones, incluyendo aquellos que hubieran sido contratados para el análisis de adquisiciones que finalmente no se hubieran materializado en una Inversión.

Adicionalmente, la Sociedad deberá indemnizar a la Sociedad Gestora, Accionistas, administradores y, en su caso, a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador o miembro de cualquier comité u órgano de cualquier Sociedad Participada (en su caso), por cualquier responsabilidad, reclamación, daños, costes o gastos (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudiesen incurrir como consecuencia de su condición de tales o en cualquier caso por su relación con la Sociedad, salvo aquellos derivados de negligencia grave, dolo o mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad.

Con independencia de estas comisiones, la Sociedad Gestora no podrá percibir de la Sociedad o, en su caso, de sus Sociedades Participadas otras comisiones y gastos que los aquí expuestos.

2. Entidad comercializadora

De conformidad con lo establecido en el apartado 5.3 y 5.4 del Capítulo I del presente Folleto, la comercialización de las acciones será realizada exclusivamente por la Sociedad Gestora.

3. Conflictos de interés

En el caso que la Sociedad Gestora directa y/o indirectamente incurra en cualquier conflicto de interés en la gestión de la Sociedad, la Sociedad Gestora lo pondrá en conocimiento de la Sociedad y/o del Comité de Inversiones mediante notificación escrita, pudiendo realizarse la transacción siempre y cuando se disponga de la correspondiente autorización del Comité de Inversiones, y en su caso de ser preceptiva la correspondiente autorización de la CNMV.

Asimismo, la Sociedad Gestora asegurará el cumplimiento por todos los Accionistas y directivos de la Sociedad Gestora del reglamento interno de conducta de la Sociedad Gestora, así como con todos los procedimientos y medidas de gestión de conflictos de interés que pudieran ser necesarios para asegurar la transparencia en la gestión de los activos de la Sociedad por parte de la Sociedad Gestora en interés de la Sociedad.

La Sociedad Gestora y cualquier persona física o entidad asociada a la Sociedad Gestora no podrán, salvo aprobación expresa del Comité de Inversiones o, si ello fuera requerido por la normativa aplicable, de la junta general de Accionistas o de la CNMV, y siempre y cuando se realice en condiciones de mercado, vender o comprar activos o valores a la Sociedad.

4. Comité de Inversiones

4.1. Composición

El Comité de Inversiones de la Sociedad (en lo sucesivo, el “**Comité de Inversiones**”) estará compuesto por un máximo de ocho (8) miembros.

4.2. Designaciones

Serán miembros del Comité de Inversiones:

- (a) cuatro (4) personas nombradas a iniciativa de la Sociedad Gestora, de los cuales uno de ellos será, a su vez, el Presidente del Comité de Inversiones, y otro de ellos será, a su vez, el Secretario del Comité de Inversiones; y,
- (b) un máximo de cuatro (4) personas físicas o jurídicas (en el segundo caso debiendo estar debidamente representadas por una persona física con carácter permanente para el desempeño del

cargo) designadas por aquellos Accionistas que ostenten un mayor Compromiso de Inversión suscrito en la Sociedad y que tengan interés en nombrar a un miembro del Comité de Inversiones.

En el supuesto de que dos (2) o más Accionistas de los anteriormente referidos ostenten el mismo Compromiso de Inversión y, por ende, no se pueda determinar a las cuatro (4) personas físicas o jurídicas, o alguna de ellas, que deberán ser miembros del Comité de Inversiones según lo establecido en el párrafo anterior, se establecerá un sistema de rotación anual de los mismos según el orden alfabético de sus nombres.

Inicialmente, serán miembros del Comité de Inversiones a propuesta de la Sociedad Gestora: Don Carlos Portela Leiro, quien a su vez, actuará como Presidente; Don Gerardo Lorenzo Malvar, quien a su vez, actuará como Secretario; Don Pablo Galán Rodríguez; y, Don Javier Quirós Caso.

4.3. Competencias

El Comité de Inversiones será el órgano encargado, entre otras funciones, de decidir sobre la inversión y desinversión en activos inmobiliarios por parte de la Sociedad o de sus Sociedades Participadas y prestar el asesoramiento que la Sociedad Gestora requiera en relación con los mismos, y de valoración de otros asuntos relativos a la Sociedad.

En concreto, serán funciones del Comité de Inversiones:

- (a) ser consultado por la Sociedad Gestora con relación a la Política de Inversión de la Sociedad (cambios o modificaciones en la misma), potenciales sectores de Inversión (esto es, confirmar si una Inversión entra o no en los sectores geográficos o de negocio autorizados);
- (b) decidir sobre la Inversión y Desinversión en activos inmobiliarios por parte de las Sociedades Participadas por la Sociedad;
- (c) decidir sobre los precios mínimos de venta de los activos inmobiliarios subyacentes titularidad de las Sociedades Participadas por la Sociedad, a propuesta de la Sociedad Gestora, los cuales podrán consistir, entre otros, en precios mínimos por unidad o en un importe mínimo agregado de ventas por cada activo inmobiliario;
- (d) decidir en caso de conflicto de interés que se haya puesto de manifiesto y no requiera decisión por la junta general;

- (e) decidir, en los casos de concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el Contrato de Gestión, sobre el cese de la Sociedad Gestora antes del término de duración inicial; y,
- (f) cualesquiera otras funciones que le sean encomendadas en virtud del presente Folleto, el Acuerdo de Inversión, el Contrato de Gestión o los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En ningún caso el Comité de Inversiones participará en la gestión de la Sociedad, aunque sus componentes sí que podrán ostentar el cargo de administrador de la Sociedad o de la Sociedad Gestora.

En el supuesto de que la materia sometida a resolución del Comité de Inversiones verse sobre una situación de conflicto de interés de la Sociedad Gestora o cualquiera de sus accionistas o directivos, los miembros del Comité de Inversiones designados por la Sociedad Gestora deberán abstenerse de participar en las deliberaciones y en la votación, adoptándose la resolución por mayoría del resto de los miembros del Comité de Inversiones presentes o representados.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2014, con carácter posterior a la decisión del Comité de Inversiones respecto de las inversiones y desinversiones en activos inmobiliarios por parte de las Sociedades Participadas por la Sociedad, el órgano de administración de la Sociedad Gestora deberá aprobar las citadas inversiones y desinversiones en activos inmobiliarios.

4.4. Periodicidad de las reuniones del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones se reunirá cuando lo solicite uno (1) de sus miembros, de acuerdo con las normas procedimentales establecidas a continuación.

4.5. Normas procedimentales de convocatoria y celebración de las reuniones del Comité de Inversiones

Las sesiones del Comité de Inversiones serán convocadas por el presidente o quien haga sus funciones, de *motu proprio* o a petición de uno (1) de sus miembros. En este último caso el presidente estará obligado a proceder a la convocatoria de la sesión del Comité de Inversiones en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la recepción de la petición de convocatoria y de dos (2) días hábiles cuando se trate de asuntos urgentes.

La convocatoria se realizará mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Inversiones. En la convocatoria enviada por correo electrónico deberá especificarse los asuntos propuestos como orden del día a fin de que todos los miembros del Comité de Inversiones estén informados de los mismos antes de la celebración de la reunión.

Salvo acuerdo expreso y previo de sus miembros, las reuniones del Comité de Inversiones se celebrarán en el domicilio social de la Sociedad. No obstante lo anterior, serán válidos los acuerdos del Comité de Inversiones celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de sus miembros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Comité de Inversiones. En tal caso, la sesión del Comité de Inversiones se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social de la Sociedad.

A las reuniones del Comité de Inversiones podrán asistir terceras personas no miembros siempre que cuenten con invitación de cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversiones se dotará a si mismo de sus propias reglas de organización y funcionamiento.

4.6. Adopción de acuerdos

Los acuerdos del Comité de Inversiones se adoptarán con el voto favorable mínimo de todos menos uno de sus miembros presentes o representados. Cada miembro del Comité de Inversiones tendrá derecho a emitir un voto.

No obstante lo anterior, las Partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para que las decisiones se adopten sin contar con la oposición de ninguno de los miembros designados por los Accionistas.

Cualquier modificación sustancial de los términos y condiciones de las Inversiones autorizadas previamente por el Comité de Inversiones deberá ser nuevamente sometida a su consideración, debiendo nuevamente iniciarse los trámites de convocatoria, celebración y adopción de acuerdos descritos anteriormente.

CAPÍTULO IV.- INFORMACIÓN AL ACCIONISTA

En cumplimiento de las obligaciones de información que establece la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora deberá poner a disposición de los Accionistas y hasta que éstos pierdan su condición de tales, este Folleto, y en su caso, sus actualizaciones y el informe anual que publiquen respecto de la Sociedad, conforme a las siguientes especificaciones:

- (a) el Folleto informativo habrá de editarse con carácter previo a su inscripción en el registro administrativo de la CNMV; y,
- (b) el informe anual será puesto a disposición en el domicilio social de la Sociedad Gestora y de la Sociedad dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre del ejercicio.

Sin perjuicio de lo anterior, en el informe anual la Sociedad Gestora informará de:

- (a) el porcentaje de activos de la Sociedad que es objeto de medidas especiales motivadas por su liquidez;
- (b) el perfil de riesgo efectivo de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos utilizados por la Sociedad Gestora para gestionar tales riesgos;
- (c) en su caso, los cambios en cuanto al nivel máximo de apalancamiento al que la Sociedad Gestora podría recurrir por cuenta de la Sociedad, así como todo derecho de reutilización de colaterales o garantías; y,
- (d) en su caso, del importe total del apalancamiento empleado por la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad Gestora comunicará a los Accionistas, de manera inmediata, cualesquiera nuevas medidas para gestionar la liquidez de la Sociedad, así como, en su caso, el cambio en el límite máximo de apalancamiento y en los derechos de reutilización de colaterales.

Sin perjuicio de lo anterior, los Accionistas de la Sociedad tienen derecho a solicitar y obtener información completa, veraz, precisa y permanente sobre la Sociedad, el valor de las acciones, así como sus respectivas posiciones como Accionistas en la Sociedad.

El Folleto, debidamente actualizado, así como los sucesivos informes anuales, podrán ser consultados por los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en los correspondientes registros de la CNMV.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Inversor, en el domicilio social de la misma y en la página web, copia de las sucesivas memorias auditadas, y la siguiente información:

- (a) dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las Cuentas Anuales no auditadas de la Sociedad;

- (b) dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad; y,
- (c) dentro de los dos (2) meses siguientes a la finalización de cada trimestre (salvo el cuarto trimestre, en cuyo caso el informe que se dirá a continuación será remitido dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio), la Sociedad Gestora remitirá a los Accionistas un informe incluyendo:
 - descripción de las Inversiones y Desinversiones efectuadas por la Sociedad durante dicho periodo; y
 - descripción de las Inversiones y otros activos de la Sociedad, junto con un breve informe sobre la evolución de las mismas.

CAPÍTULO V.- FISCALIDAD

El contenido de este apartado es un resumen de los aspectos principales del régimen fiscal aplicable a las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, definidas en el artículo 4 de la Ley 22/2014, así como a sus Inversores, siendo su objetivo esencial aportar una visión general y preliminar del mismo.

La tributación de los rendimientos obtenidos por los Inversores dependerá de la legislación fiscal aplicable a su situación personal.

En todo caso, cada potencial inversor deberá buscar su propio asesoramiento profesional específico y personal al respecto y no basar su decisión de inversión en el contenido del presente resumen. El resumen descrito se basa en el régimen fiscal actualmente en vigor a la fecha de preparación del presente Folleto y no recoge referencia alguna a hipotéticos cambios que se pudieran llegar a producir.

1. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad

Conforme a lo señalado por la normativa en vigor, y sin perjuicio del tratamiento fiscal que quepa dar a situaciones particulares, cabe señalar lo siguiente:

1.1. Impuesto sobre Sociedades (IS)

La Sociedad estará sometida a la normativa de territorio común, y tributará según el régimen general previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en lo sucesivo, la “Ley del IS”) o en las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

En particular, y conforme a lo señalado por dicha normativa, la Sociedad gozará del siguiente régimen fiscal.

1.1.1. Dividendos y participaciones en beneficios procedentes de Sociedades Participadas

En su caso, la Sociedad podrá aplicar la exención parcial del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21 de la Ley del IS a los dividendos y participaciones en beneficios procedentes de las entidades que promueva o fomente cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- (a) Que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del cinco por ciento (5%).

La participación correspondiente se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo. Para el cómputo del plazo se tendrá también en cuenta el período en que la participación haya sido poseída ininterrumpidamente por otras entidades que reúnan las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

- (b) Adicionalmente, en el caso de participaciones en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga a este Impuesto a un tipo nominal de, al menos, el diez por ciento (10%) en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios que se reparten o en los que se participa, con independencia de la aplicación de algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción sobre aquellos.

Se considerará cumplido este requisito, cuando la entidad participada sea residente en un país con el que España tenga suscrito un convenio para evitar la doble imposición internacional, que le sea de aplicación y que contenga cláusula de intercambio de información.

En ningún caso se entenderá cumplido este requisito cuando la entidad participada sea residente en un país o territorio calificado como paraíso fiscal, excepto que resida en un Estado miembro de la Unión Europea y el contribuyente acredite que su constitución y operativa responde a motivos económicos válidos y que realiza actividades económicas

En el supuesto de que la entidad participada no residente obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades, la aplicación de esta exención respecto de dichas rentas requerirá que el requisito previsto en esta letra se cumpla, al menos, en la entidad indirectamente participada.

En el supuesto de que la entidad participada, residente o no residente en territorio español, obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades procedentes de dos o más entidades respecto de las que solo en alguna o algunas de ellas se cumplan los requisitos señalados en las letras a) o a) y b) anteriores, la aplicación de la exención se referirá a aquella parte de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos por el contribuyente respecto de entidades en las que se cumplan los citados requisitos.

En ningún caso se aplicará esta exención respecto del importe de aquellos dividendos o participaciones en beneficios cuya distribución genere un gasto fiscalmente deducible en la entidad pagadora.

1.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de valores (plusvalías)

El artículo 21 de la Ley del IS prevé la aplicación de una exención parcial del noventa y cinco por ciento (95%) a la renta positiva generada por la transmisión de la participación en una entidad, cuando se cumplan los requisitos anteriormente indicados para la aplicación de la exención a los dividendos y participaciones en beneficios.

No se aplicará dicha exención a aquella parte de las rentas derivadas de la participación, directa o indirecta, en una entidad que tenga la consideración de patrimonial, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley del IS, que no se corresponda con un incremento de beneficios no distribuidos generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de la participación.

El mismo régimen se aplicará a la renta obtenida en los supuestos de liquidación de la entidad, separación del socio, fusión, escisión total o parcial, reducción de capital, aportación no dineraria o cesión global de activo y pasivo.

No se integrarán en la base imponible las rentas negativas derivadas de la transmisión de la participación en una entidad, respecto de la que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- (a) Que se cumplan los requisitos anteriormente indicados para la aplicación de la exención a los dividendos y participaciones en beneficios. No obstante, el requisito relativo al porcentaje de participación se entenderá cumplido cuando el mismo se haya alcanzado en algún momento durante el año anterior al día en que se produzca la transmisión.
- (b) En caso de participación en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que no se cumpla el requisito establecido en la letra b) del apartado 1.1.1 anterior.

En el supuesto de que los requisitos señalados se cumplan parcialmente, la aplicación de lo dispuesto en este apartado se realizará de manera parcial.

En el caso de obtenerse una renta negativa como consecuencia de la transmisión de la participación en entidades que sean objeto de integración en la base imponible por no producirse ninguna de las circunstancias previstas en las letras a) y b) anteriores, tendrán las especialidades que se indican a continuación:

- (a) En el caso de que la participación hubiera sido previamente transmitida por otra entidad que reúna las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades con el contribuyente, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, dichas rentas negativas se minorarán en el importe de la renta positiva generada en la transmisión precedente a la que se hubiera aplicado un régimen de exención o de deducción para la eliminación de la doble imposición.
- (b) El importe de las rentas negativas se minorará, en su caso, en el importe de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos de la entidad participada a partir del período impositivo que se haya iniciado en el año 2009, siempre que los referidos dividendos o participaciones en beneficios no hayan minorado el valor de adquisición y hayan tenido derecho a la aplicación de la exención prevista en el apartado 1 de este artículo.

1.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)

Conforme a lo establecido en la normativa vigente, la Sociedad disfrutará de una exención en la modalidad de Operaciones Societarias en relación con el impuesto devengado como consecuencia de las

operaciones de constitución y ampliación de capital (cfr. nº 11, letra B del artículo 45.I del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

1.3. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

De acuerdo con lo establecido en la letra n) del número 18 del artículo 20.Uno de la LIVA, los servicios de gestión de la Sociedad prestados por la Sociedad Gestora se hallarán exentos del referido impuesto.

2. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas de la Sociedad

Sin perjuicio de lo previsto en los regímenes y normas fiscales específicos aplicables individualmente a cada Accionista, el régimen fiscal aplicable a las rentas recibidas de la Sociedad por los mismos será, en términos generales, el siguiente:

2.1. Personas físicas residentes fiscales en España

A los Accionistas que sean personas físicas residentes fiscales en España no les resultará de aplicación ninguna especialidad por su inversión en la Sociedad, por lo que estarán sometidos al régimen general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por las rentas que perciban de esta inversión conforme a lo establecido en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, o en las normas que sustituyan, modifiquen o complementen a la misma.

A la fecha de emisión de este Folleto, el régimen tributario aplicable será el siguiente:

2.1.1. Dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad

Estos rendimientos tributarán en concepto de rendimientos de capital mobiliario derivados de la participación en los fondos propios de entidades y, pasarán a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y estarán sometidos a los siguientes tipos de gravamen:

Base liquidable del ahorro	Tipo de gravamen
Hasta 6.000 €	19%
De 6.000,01 € a 50.000 €	21%

De 50.000,01 € a 200.000 €	23%
De 200.000,01 € a 300.000 €	27%
300.000,01 € en adelante	28%

2.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad

Estas rentas merecerán la calificación de ganancias o pérdidas patrimoniales, pasarán igualmente a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y estarán sometidos a los siguientes tipos de gravamen:

Base liquidable del ahorro	Tipo de gravamen
Hasta 6.000 €	19%
De 6.000,01 € a 50.000 €	21%
De 50.000,01 € a 200.000 €	23%
De 200.000,01 € a 300.000 €	27%
300.000,01 € en adelante	28%

2.2. Accionistas personas jurídicas con residencia fiscal en España / Accionistas no residentes con establecimientos permanentes situados en España

En ambos supuestos tributarán por las rentas derivadas de tal condición de Accionistas conforme a lo establecido en la Ley del IS, o en las normas que sustituyan, modifiquen o complementen al mismo.

Con carácter general, los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad y las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las acciones de la Sociedad podrán disfrutar de la exención parcial del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21 de la Ley del IS en caso de cumplirse los requisitos previstos en dicho precepto y que han sido debidamente resumidos en el apartado 1.1 anterior.

CAPÍTULO VI.- RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN LA SOCIEDAD

Los Inversores en la Sociedad deberán tomar en consideración los factores de riesgo que se señalan a continuación:

1. Riesgos relacionados con las condiciones macroeconómicas y, en particular, con el mercado y área geográfica en la que opera la Sociedad.

La actividad de la Sociedad se centra en el mercado inmobiliario español y portugués. La Sociedad Gestora cuenta con un equipo de profesionales y colaboradores externos con experiencia relevante en el sector y los riesgos que comporta. El análisis del mercado inmobiliario se realiza a través del conocimiento diario del sector fruto de la operativa de la Sociedad y la Sociedad Gestora. En concreto, la Sociedad, la Sociedad Gestora y sus colaboradores están activamente presente en el mercado inmobiliario español y portugués y, analizan de forma continua propuestas de adquisición de inmuebles, lo cual en su conjunto ofrece una información del mercado inmobiliario en territorio español y portugués. Además, en las adquisiciones se contratan tasadoras especializadas que ofrecen referencias objetivas sobre los precios en el mercado inmobiliario.

Las decisiones empresariales y valoraciones de la cartera inmobiliaria se hacen en base a las estimaciones de profesionales expertos sobre la proyección futura de las rentas y rentabilidades en el mercado inmobiliario. La inversión en inmuebles conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que se invierte y factores específicos de los propios inmuebles. La Sociedad o en su caso, los bancos financiadores, contratan tasaciones en el momento de la compra.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

Como la Sociedad no invertirá en activos financieros remunerados, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo que tienen contratados las Sociedades Participadas por la Sociedad, fruto del apalancamiento de las adquisiciones de los inmuebles. Los recursos ajenos que se contratan por dichas Sociedades Participadas son emitidos a tipos fijos o tipos variables y, por lo tanto, en el supuesto de los tipos de interés variables, exponen a dichas sociedades (y, de forma indirecta, a la Sociedad) a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. El tipo de interés que habitualmente se contrata en los préstamos hipotecarios es un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. En ocasiones dicho riesgo (fruto de la fluctuación en los tipos de interés) podrá ser parcialmente mitigado mediante la contratación por parte de las Sociedades Participadas de productos de cobertura de tipos de interés o directamente mediante la contratación de préstamos hipotecarios a tipos fijos.

3. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad, a través de la Sociedad Gestora, tiene su propio equipo de gestión de riesgos, análisis de créditos y gestión de activos:

- (a) Control de los niveles de ocupación de los inmuebles adquiridos por las Sociedades Participadas: se analiza periódicamente el estado de ocupación de los edificios en los que se ha invertido.
- (b) Control de la morosidad: se vigila el impago de los alquileres, actuando de acuerdo con un procedimiento establecido al objeto de iniciar los procedimientos legales oportunos en caso de impago por parte de algún arrendatario.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio. En todo caso, el riesgo futuro por insolvencias de los clientes se centrará únicamente en los arrendatarios de los activos inmobiliarios ya que las ventas de los activos inmobiliarios se efectuarán con pago al cien por cien (100%) en el momento de la compraventa, como es práctica habitual en el mercado.

4. Riesgo de Inversión y Desinversión.

La Sociedad puede tener que competir con otras sociedades, inversores particulares y/o fondos de inversión para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de inversión pueden ser llevadas a cabo por la Sociedad o sus Sociedades Participadas.

Las Inversiones efectuadas por la Sociedad y sus Sociedades Participadas pueden resultar de difícil venta. En el momento de la Desinversión por parte de la Sociedad y/o sus Sociedades Participadas, el remanente de dichas Inversiones podría ser liquidado a precios lo insuficientemente atractivos para que pueda liquidarse efectivamente la Sociedad.

El resultado de Inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las Inversiones de la Sociedad y no se puede garantizar que los retornos objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

El éxito de la Sociedad dependerá, en gran medida, de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar Inversiones adecuadas, así como de la evolución y situación del mercado inmobiliario en España y Portugal. No obstante, no existe garantía alguna de que las Inversiones acometidas por la Sociedad y sus Sociedades Participadas vayan a resultar adecuadas y exitosas, ni que los objetivos de la Sociedad vayan a ser alcanzados.

La Sociedad Gestora prevé la inversión en activos inmobiliarios situados en la totalidad del territorio español y portugués. En estos casos, la coyuntura económica, la facilidad de obtención de financiación para los adquirentes, los resultados y el potencial interés que generen los proyectos acometidos resultan claves para poder alcanzar plusvalías satisfactorias en la Desinversión de las mismas. Igualmente, las operaciones realizadas conllevan un periodo de desarrollo, así como inversiones de capital, y las asunciones que sirvieron de base para tomar dicha decisión de Inversión y posterior Desinversión pueden devenir incorrectas, incluyendo las asunciones de costes y plazos, vida útil de los activos, financiación disponible o precios futuros de los inmuebles.

El entorno económico que pueda haber en España y/o Portugal en el momento previsto para la Desinversión puede influir negativamente en la consecución de operaciones de Desinversión, así como en las condiciones en las que la Sociedad pueda llevar a cabo tales Desinversiones, ya que la incertidumbre del mercado inmobiliario unida a la falta de liquidez y dificultades a la hora de obtener financiación, inciden negativamente en el interés de potenciales inversores.

5. Riesgos regulatorios.

Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo o de interpretación que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus Inversiones o Desinversiones, Sociedades Participadas o sus Accionistas.

El sector inmobiliario está regulado por diversa normativa de carácter administrativo y, en particular, urbanístico.

Las competencias en la materia se las reparten entre la Administración Estatal, la Administración Autonómica y la Administración Local, en virtud del grado competencial delegado atendiendo a la actividad desarrollada, lo que genera el conocimiento y cumplimiento de la diversa normativa aplicable al respecto, así como las posibles contingencias que se puedan generar durante la fase de Inversión y Desinversión de un proyecto acometido.

En los últimos años la regulación sectorial administrativa relativa al sector inmobiliario se ha ido modificando constantemente, dando lugar a cierta inestabilidad.

La necesidad adicional de obtención de permisos, licencias, autorizaciones, etc., sumado a la incertidumbre normativa, puede dar lugar a variaciones en el cumplimiento de los objetivos previstos en cuanto a los beneficios a obtener, así como en los plazos fijados con carácter previo.

6. Riesgo de dilución.

Como se ha detallado con anterioridad en el presente Folleto, la Sociedad podrá adquirir o participar en el capital de sociedades, ostentando una participación de las mismas mayoritaria pero que podrá ser inferior al cien por cien (100%). En este último supuesto, la Sociedad negociará acuerdos con los socios restantes de cada una de estas sociedades encaminadas a:

- (a) obtener el control efectivo del gobierno de dicha Sociedad Participada; y,
- (b) tener la capacidad de decisión o, como mínimo, de veto de potenciales ampliaciones de capital en dichas sociedades, ya que las mismas podrían conllevar la dilución de la participación de la Sociedad en dichas sociedades (en caso de que la Sociedad no acudiese a la ampliación de capital).

7. Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas.

En relación con los riesgos de sostenibilidad, la Sociedad Gestora no integrará los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión de la Sociedad, ya que no dispondrá de una política de integración de estos riesgos en el proceso de toma de decisiones de inversión, lo que no necesariamente significa que los riesgos de sostenibilidad de la Sociedad no puedan llegar a ser significativos.

En relación con las principales incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, la Sociedad Gestora no tomará en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad, ya que no dispondrá de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas.

Las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientales sostenibles.

Asimismo, el presente listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni limitativo. Los inversores en la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con sus asesores habituales o con aquellos que estimen más convenientes con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

CAPÍTULO VII.- OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA

De conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 22/2014, se procede a dar traslado a los potenciales Accionistas de los puntos que a renglón seguido se establecen.

1. Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación entablada con fines de inversión

La relación entablada con fines de inversión será debidamente regulada en los documentos constitutivos de la Sociedad y en especial en el Acuerdo de Inversión, suscrito entre los Accionistas y la Sociedad Gestora en relación con la Sociedad, y cualesquiera otros documentos relacionados con la constitución e inversión en la Sociedad.

Las cartas mediante las que se documentan los Compromisos de Inversión, en su caso, los documentos constitutivos de la Sociedad, el Contrato de Gestión, el Acuerdo de Inversión y cualesquiera otros documentos relacionados con la constitución e inversión en la Sociedad, estarán sometidos a la legislación española.

Al respecto, cabe señalar lo siguiente:

- (a) La relación entablada se registrará e interpretará de acuerdo con la Ley española.
- (b) Si hubiese cualquier tipo de discrepancia, diferencia o conflicto entre las partes en relación a la existencia, contenido o interpretación del Acuerdo de Inversión, las partes negociarán de buena fe con la intención de resolver las mismas.
- (c) En caso de que las discrepancias que pudiesen surgir no pudiesen resolverse en un plazo máximo de un (1) mes a contar desde la fecha en que una de las partes notificase por escrito a otra (o al resto de ellas) acerca de la existencia de la discrepancia, será la voluntad de las partes renunciar expresamente al fuero judicial y someter a arbitraje de Derecho cualquier controversia, cuestión o incidencia que pueda surgir entre ellas en relación con el Acuerdo de Inversión, su ejecución, aplicabilidad o interpretación.
- (d) Dicho Arbitraje será de Derecho y su administración será encomendada a la Corte Civil conforme a las normas establecidas por el Reglamento de la Corte Española de Arbitraje dependiente del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.
- (e) El arbitraje tendrá lugar en A Coruña y se desarrollará en lengua española, encomendándose la administración del arbitraje a un solo árbitro, designado conforme a las normas establecidas por

el Reglamento de la Corte Española de Arbitraje vigente en cada momento, cuyo laudo arbitral las partes se comprometen a cumplir.

- (f) Para el caso de que resultara necesario, con particular referencia a la intervención de los Tribunales en el procedimiento arbitral, las partes se someterán, renunciando a cualquier otro fuero, a los Tribunales de la ciudad de A Coruña.

2. La descripción de las funciones de gestión que se han delegado por parte de la Sociedad Gestora

Sin perjuicio de la facultad establecida en el artículo 65 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora no ha delegado en terceras entidades el ejercicio en su nombre de las funciones de gestión de carteras ni la gestión del riesgo de la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad Gestora no ha delegado las funciones de gestión de carteras ni la gestión del riesgo en depositarios o entidades cuyos intereses puedan entrar en conflicto con los de la Sociedad Gestora o los de los Accionistas de la Sociedad.

3. Gestión por la Sociedad Gestora del riesgo de liquidez de la Sociedad

Sin perjuicio de que la Sociedad Gestora no prevé el recurso al apalancamiento a la hora de gestionar la Sociedad, la Sociedad Gestora establecerá los mecanismos adicionales de gestión del riesgo de liquidez que aseguren que la Sociedad disponga en todo momento de fondos disponibles suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago y, además, mantendrá en todo momento los requisitos mínimos exigidos en el artículo 48 de la Ley 22/2014.

4. La descripción de todas las comisiones, cargas y gastos con que corren directa o indirectamente los Inversores, con indicación de su importe máximo

Los Accionistas no correrán de forma directa con ningún gasto relacionado con la inversión que no haya sido expresamente descrito en los apartados anteriores del presente Folleto.

De forma indirecta, además de las comisiones descritas anteriormente, que la Sociedad deberá abonar a la Sociedad Gestora en los términos anteriormente indicados, correrán a cargo de la Sociedad sus propios gastos de constitución y ampliaciones de capital social (notaría, registro, tasas de inscripción en la CNMV, Boletín Oficial del Registro Mercantil, etc., a excepción de los honorarios de los abogados contratados por la Sociedad Gestora en el marco de la constitución y ampliaciones de capital que serán asumidos por la Sociedad Gestora con cargo a la Comisión de Estructuración referida en el apartado 1.3.1 del Capítulo III anterior) así como todos aquellos gastos que durante la vigencia de la relación entre la Sociedad Gestora y la Sociedad respondan al cumplimiento de las obligaciones

legales aplicables a la Sociedad, en particular, sin carácter limitativo, gastos de impuestos aplicables, gastos de auditoría, comisiones bancarias, asesoramiento legal, gastos derivados de las reuniones mantenidas por la junta general de Accionistas, asesoría tributaria, gestoría contable y gastos administrativos a efecto del cumplimiento de obligaciones tributarias, valoración, consultoría externa, y cualesquiera otros gastos asociados con las Inversiones y Desinversiones, en particular, los de asesores externos en la preparación y ejecución de las operaciones, incluyendo aquellos que hubieran sido contratados para el análisis de adquisiciones cuando finalmente no se hubieran materializado.

5. La descripción del modo en que la Sociedad Gestora garantiza un trato equitativo de los Inversores y, en el supuesto de que algún Inversor reciba un trato preferente u obtenga el derecho a recibir ese trato, una descripción del trato preferente, el tipo de Inversores que obtienen dicho trato preferente y, cuando proceda, su relación jurídica o económica con la Sociedad Gestora o las entidades gestionadas

La Sociedad Gestora garantiza en todo momento un trato equitativo a todos los Inversores, en tanto que todas las acciones de la Sociedad generan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, es decir, todas las acciones son iguales en cuanto a derechos y obligaciones.

La Sociedad Gestora dispondrá de los mecanismos y recursos que aseguren que toda la información de la Sociedad que sea comunicada a un Accionista, sea puesta a disposición del resto de los Accionistas de la Sociedad.

Todos los Accionistas aportarán al capital social suscrito en cada momento en proporción a sus Compromisos de Inversión y en el mismo momento temporal, a excepción de lo que se dispone en este Folleto para los Accionistas Posteriores y que, en su caso, deberán satisfacer una prima de emisión. Asimismo, las devoluciones a los Accionistas en forma de dividendos, reducción de capital o cualesquiera otras formas se realizarán siempre en la proporción anterior.

6. Descripción del modo y el momento de la divulgación de la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la Ley 22/2014

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecido por parte de la Sociedad de *motu proprio* en el Capítulo IV del presente Folleto; la Sociedad Gestora, con carácter anual y dentro de los seis (6) primeros meses de cada año natural, pondrá a disposición de los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad y de la Sociedad Gestora un informe en el que, entre otra información de interés para los Accionistas en relación con el seguimiento de las Inversiones, comunicará a los Inversores, en la medida en que proceda conforme a la actividad desarrollada por la Sociedad conforme a lo previsto en este Folleto, la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69.

CAPÍTULO VIII.- RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO

Don CARLOS PORTELA LEIRO, provisto con N.I.F. número 76.929.489-D, actuando en nombre y representación de la sociedad ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT , SGEIC, S.A., en su condición de consejero delegado, asume la responsabilidad por el contenido de este Folleto y declara que, a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

La puesta a disposición de los Inversores del presente Folleto con anterioridad a su inversión no implica recomendación de suscripción o compra de las acciones de la Sociedad a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la Sociedad o la rentabilidad o calidad de la inversión en la Sociedad.

La responsabilidad sobre el contenido y veracidad del presente Folleto y de los Estatutos Sociales corresponde exclusivamente a ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT , SGEIC, S.A., no estando el mismo sometido a verificación por parte de la CNMV.

La admisión y registro de la Sociedad en el referido registro especial de la CNMV no implica recomendación de suscripción de las acciones a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

La Sociedad Gestora asume la obligación, sin perjuicio de y con carácter adicional a lo previsto a este respecto en la normativa de aplicación, de comunicar a los Inversores a los que se haya facilitado el presente Folleto conforme a la normativa vigente, con anterioridad a la suscripción por éstos de acciones de la Sociedad, cualquier modificación relevante de lo expuesto en el mismo.

Y, para que así conste, firma el presente Folleto:

Don Carlos Portela Leiro

ANEXO 1

DEFINICIONES

Accionista en Mora

Accionista que no desembolse los importes indicados en cada momento por el Órgano de Administración de la Sociedad en el plazo y en la forma indicado por este.

Accionista (s) Inicial(es)

Cualquier inversor que adquiriera la condición de Accionista de la Sociedad en la Fecha de Cierre Inicial a través de operaciones de compra de las acciones a la Sociedad Gestora y/o de suscripción de acciones en una primera ampliación de capital social de la Sociedad.

Accionista (s) Posterior(es)

Cualquier inversor que adquiriera la condición de Accionista de la Sociedad con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial, así como aquel Accionista que incremente su porcentaje en la Sociedad (en este último caso, dicho Accionista tendrá la consideración de Accionista Posterior exclusivamente con relación al incremento de su Compromiso de Inversión, únicamente en el importe que suponga incrementar su porcentaje de participación en el Importe Total Comprometido de la Sociedad).

Acuerdo de Inversión

Documento suscrito por los Accionistas, la Sociedad Gestora y el Promotor denominado “Acuerdo de Inversión y Pacto de Accionistas” que tiene por objeto esencial regular: (a) los principios básicos de actuación de la Sociedad; (b) las normas que rijan las relaciones entre los accionistas de la Sociedad; y, (c) las relaciones entre la Sociedad y los accionistas.

Acuerdo Extraordinario	Acuerdo adoptado por Accionistas que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del total capital social de la Sociedad (estando a dichos efectos excluido el derecho de voto de aquellos Accionistas que incurran en un conflicto de interés con relación al acuerdo en cuestión, y no computándose su voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo).
Carta de Compromiso de Inversión	Contrato celebrado por cada uno de los Inversores, con el contenido que en cada momento determine la Sociedad Gestora, en virtud del cual el Inversor asume un Compromiso de Inversión en la Sociedad.
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores.
Comité de Inversiones	El comité descrito en el apartado 4 del Capítulo III del presente Folleto.
Compromiso (s) de Inversión	Compromiso (s) de inversión suscrito por cada uno de los Accionistas, en virtud del cual cada Accionista se obliga a aportar el Importe Comprometido a la Sociedad.
Contrato de Gestión	Documento suscrito por la Sociedad Gestora y la Sociedad denominado “Contrato de Gestión” que tiene por objeto esencial regular las relaciones entre la Sociedad Gestora y la Sociedad, y en particular, designar a la Sociedad Gestora como entidad encargada de la administración y gestión del patrimonio social y los activos de la Sociedad de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2014.

Desinversión (es)	Operación realizada por la Sociedad por la que se dispone de los activos o valores en los que hubiera materializado una Inversión en una Sociedad Participada.
ECR	Entidad de Capital Riesgo.
EICC	Entidad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.
Fecha de Cierre Inicial	Fecha en la que se produzca el acceso de los Accionistas Iniciales al accionariado de la Sociedad como consecuencia de la primera solicitud de desembolso realizada con posterioridad a la Fecha de Sustitución.
Fecha de Cierre Final	Fecha en la que se produzca la última entrada de Accionistas en el accionariado de la Sociedad, y que no podrá tener lugar más allá del plazo de dos (2) meses desde la finalización del Período de Colocación.
Fecha de Sustitución	El día 26 de abril de 2022, fecha en la que la Sociedad ha efectuado el acuerdo relativo a la sustitución de “SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.” como sociedad gestora de la Sociedad por “ATALAYA INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A.”, conforme con lo establecido en el artículo 57 de la ley 22/2014.
Folleto	El presente Folleto informativo, que incluye todos sus anexos.
Importe Comprometido	Importe en Euros, desembolsado o no, que cualquier Accionista se hubiese comprometido a desembolsar en metálico a la Sociedad.

Importe Máximo Comprometido	VEINTICINCO MILLONES DE EUROS (25.000.000.-€)
Importe Total Comprometido	Suma de los Compromisos de Inversión suscritos en cada momento por la totalidad de los Accionistas.
Importe Desembolsado	Importe Comprometido que se hubiera desembolsado a la Sociedad en cada momento por cualquier Accionista.
Importe Total Desembolsado	Suma del Importe Desembolsado en cada momento por la totalidad de los Accionistas.
Inversión (es)	Operación (es) realizada (s) por la Sociedad consistente en la toma de participaciones en sociedades objetivo mediante la adquisición de acciones o participaciones ordinarias u otros productos híbridos de capital o en la concesión de préstamos participativos y préstamos subordinados u otro tipo de financiación en los términos previstos en la normativa de aplicación.
Inversiones Complementarias	Todas aquellas transacciones y operaciones que se encuentren conectadas o relacionadas con las Inversiones de la Sociedad, que sean accesorias o complementarias a las mismas, o que se consideren beneficiosas o adecuadas para la buena marcha de estas a discreción de la Sociedad Gestora.
Período de Colocación	El período que se inicia en la Fecha de Sustitución y que concluirá: (a) el 26 de octubre de 2024; o, (b) en el momento en que se alcance el Importe Máximo Comprometido; o, (c) en cualquier momento anterior

a los señalados en las letras a) y b), por decisión discrecional de la Sociedad Gestora.

Período de Inversión

El descrito en el apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto.

Política de Inversión

La descrita en el Capítulo II del presente Folleto.

Reglas de Prelación

Orden de prelación de las Distribuciones de acuerdo con el contenido de la estipulación 1.3.3 del Capítulo III del Folleto Informativo.

SGEIC

Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado

SICC

Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.

Sociedad (es) Participada (s)

Sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de uso residencial, industrial, almacenes, locales comerciales, terciario (oficinas, aparcamientos, garajes, etc.) u hotelero, o en su caso, mediante la inversión en suelo urbano consolidado finalista (solares y parcelas edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para proceder posteriormente a la construcción de las edificaciones con los usos anteriores, sin perjuicio de que, con carácter excepcional, pueda considerarse la inversión directa en otros tipos de activos no financieros, tales como, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, otros activos inmobiliarios o derechos de crédito frente a sociedades del sector empresarial y ámbito geográfico antes mencionados.

TIR

Es la tasa que, de aplicarse a los flujos de caja futuros de las Inversiones de la Sociedad, convertiría en cero el valor actual de los mismos.

ANEXO 2

ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

ESTATUTOS SOCIALES DE
“ESFERICA INVERSIONES, SICC, S.A.”

TÍTULO I

Denominación, régimen jurídico, objeto social, domicilio social y duración

ARTÍCULO 1º.- Denominación social y régimen jurídico.

Con la denominación de “**ESFERICA INVERSIONES, SICC, S.A.**” (en lo sucesivo, la “Sociedad”) se constituye una sociedad anónima de nacionalidad española que se regirá por los presentes Estatutos y, en su defecto, por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en lo sucesivo, la “Ley 22/2014”), en lo no previsto por esta Ley, 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 (en lo siguiente, la “Ley de Sociedades de Capital”) y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

La Sociedad se constituye como una sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 22/2014.

ARTÍCULO 2º.- Objeto Social.

La Sociedad tiene por objeto social principal la inversión en todo tipo de activos financieros y no financieros, y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías con arreglo a la política de inversión definida en el artículo 10 siguiente y en los términos previstos en la normativa de aplicación.

La Sociedad dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la Ley 22/2014.

A la actividad que constituye el objeto social principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30.

ARTÍCULO 3º.- Domicilio social.

La Sociedad tendrá su domicilio social en 15004 A Coruña (A Coruña), Calle Compostela, número 8, 3º Centro-C.

Por acuerdo del órgano de administración de la Sociedad, el domicilio social podrá trasladarse dentro del territorio nacional. Del mismo modo, podrán ser creadas, suprimidas o trasladadas las sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad social haga necesarias o convenientes, tanto en territorio nacional como extranjero.

ARTÍCULO 4º.- Duración.

La Sociedad tendrá una duración de siete (7) años a contar desde el día 26 de abril de 2022, sin perjuicio de lo dispuesto en Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación.

TÍTULO II

Capital social y acciones

ARTÍCULO 5º.- Capital social y acciones.

El capital social se fija en la suma de SESENTA MIL EUROS (60.000.-€), representado por SESENTA MIL (60.000) acciones **nominativas** de valor nominal de UN EURO (1'00.-€) cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas, y numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

ARTÍCULO 6º.- Características de las acciones y derechos inherentes a las acciones.

Las acciones, que tienen el mismo valor nominal y conceden los mismos derechos, son representadas por medio de títulos nominativos, que pueden ser unitarios o múltiples. Las acciones están sujetas al régimen previsto en la Ley.

Las acciones tienen el carácter de acumulables e indivisibles. Los copropietarios de una o varias acciones habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos dimanantes de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria frente a la Sociedad por cuantas obligaciones deriven de su condición de accionistas.

El órgano de administración llevará un Libro Registro de Acciones Nominativas, en el que se harán constar los datos identificativos que exige la Ley respecto de los sucesivos titulares de las acciones de la Sociedad y la numeración de las que posea cada uno de ellos. Se tomará nota en dicho Libro Registro de toda transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas, que los accionistas comunicarán debidamente a la Sociedad.

ARTÍCULO 7º.- Transmisibilidad de las acciones.

La transmisión de las acciones se registrará por las siguientes reglas:

7.1. Prohibición de transmitir y gravar:

Estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones o el establecimiento de cualquier tipo de carga o gravamen sobre las acciones durante el plazo de dos (2) años a contar desde el día 26 de abril de 2022, excepto que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 7.2 siguiente o cuando exista autorización expresa de la Junta General de accionistas, si bien, en este último caso y, con posterioridad a la concesión de la autorización expresa referida, se estará al procedimiento de transmisión inter vivos previsto en el apartado 7.3 siguiente.

En todo caso, estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones cuando el adquirente no cumpla con las disposiciones de la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado.

7.2. Supuestos de libre transmisión:

Cualquier accionista persona física podrá transmitir libremente las acciones de su titularidad cuando la transmisión sea realizada por actos inter vivos a favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del accionista o a una sociedad mercantil que cumpla el requisito (b) siguiente.

Asimismo, serán libres las transmisiones de acciones de la Sociedad que se realicen por un accionista persona jurídica a favor de una sociedad mercantil que cumpla simultáneamente con los dos requisitos siguientes:

- (a) pertenezca al mismo grupo que el accionista transmitente según el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la “Ley del Mercado de Valores”) y el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio (en lo sucesivo, el “Código de Comercio”); y,
- (b) el accionista transmitente o la persona física que lo controle o su/s sociedad/es dominante/s posea, directa o indirectamente, más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto.

También se podrán transmitir libremente las acciones de la Sociedad realizadas por un accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto del accionista transmitente persona jurídica.

En todos los casos anteriores, será suficiente que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la transmisión, ésta sea notificada al órgano de administración de la Sociedad, y además, le sea entregada la documentación acreditativa conforme el adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado.

7.3. Transmisiones *inter vivos*:

Salvo los supuestos mencionados en el apartado 7.2 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 7.1 anterior, a excepción que durante dicho plazo exista autorización expresa de la Junta General de accionistas, las transmisiones *inter vivos* de las acciones de la Sociedad se regirán por las siguientes normas:

- (a) El accionista que desee transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus acciones de la Sociedad (en lo sucesivo, el “Accionista Transmitente”) deberá ofrecer previamente dichas acciones a los demás accionistas al mismo precio y en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero (en lo sucesivo, el “Adquirente”).

Para ello, deberá comunicar de forma fehaciente al órgano de administración, por escrito, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta por el Adquirente, toda la información acerca del Adquirente, el número de acciones que desea transmitir, el precio o contraprestación por cada acción, las condiciones de pago, así como las garantías ofrecidas, junto con una copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Adquirente y la documentación acreditativa que confirme que el Adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado (en lo sucesivo, la “Notificación de Transmisión”).

- (b) El órgano de administración dará traslado de la Notificación de Transmisión a los demás accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si el órgano de administración no trasladara la comunicación en el plazo indicado, el Accionista Transmitente podrá realizar la comunicación por sí mismo.
- (c) En el plazo de veinte (20) días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación realizada por el órgano de administración, los restantes accionistas podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Accionista Transmitente, con copia al órgano de administración, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Accionista Transmitente. En el supuesto de que sean varios los accionistas que desean ejercitar su derecho de adquisición preferente, las acciones objeto de transmisión serán adquiridas en proporción a su respectiva participación en el capital social, descontando las acciones ofrecidas a la venta, y el exceso no prorrateable se adjudicará por sorteo entre los mismos.
- (d) En cualquier caso, transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se notificó fehacientemente la Notificación de Transmisión por el Accionista Transmitente al órgano de administración sin que el resto de los accionistas haya contestado a la misma, se considerará que la autorización para la venta al Adquirente ha sido concedida conforme a los términos establecidos en la Notificación de Transmisión.

- (e) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las acciones serán los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Accionista Transmisor al órgano de administración en la Notificación de Transmisión.

No obstante, en caso de que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito y, a falta de acuerdo entre el Accionista Transmisor y el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente, el importe a abonar, al contado y en metálico, será el precio que un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad, designado al efecto por el órgano de administración de la misma, determine como equivalente a:

- la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Accionista Transmisor, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa; o,
- al valor razonable de las acciones si lo fuera a título gratuito.

El coste del informe del auditor previsto en esta letra (e), que deberá ser elaborado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha de designación del auditor por parte del órgano de administración de la Sociedad, correrá a cargo del Accionista Transmisor.

- (f) La transmisión deberá efectuarse en todo caso en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles a contar desde la fecha de remisión de la Notificación de Transmisión a que se refiere la letra (a) del presente apartado 7.3 de este artículo. Si la transmisión no se efectúa en este último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Accionista Transmisor deberá iniciar nuevamente el procedimiento descrito en el presente apartado 7.3 de este artículo, si bien, no podrá iniciar dicho procedimiento hasta que transcurran seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de la anterior Notificación de Transmisión.

Estas mismas reglas se aplicarán a la transmisión de derechos de suscripción preferente en los aumentos de capital.

7.4. Transmisiones *mortis causa*:

Será libre toda transmisión *mortis causa* de acciones a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, legatarios o herederos del accionista fallecido.

7.5. Transmisiones forzosas:

Para el caso de embargo o cualquier otro supuesto de transmisión forzosa distinto de la transmisión mortis causa de acciones de la Sociedad, cualquiera que sea su clase, en cualquier procedimiento de apremio, o de su venta como consecuencia de cualquier otro procedimiento de ejecución judicial, extrajudicial o administrativo, y una vez que el Juez, el Notario o la Autoridad administrativa haya remitido a la Sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación y, en su caso de la adjudicación solicitada por el acreedor, la Sociedad podrá rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad siempre y cuando presente a uno o varios accionistas adquirentes, u ofreciendo su adquisición por la Sociedad. A tal fin, la Sociedad deberá trasladar a los restantes accionistas copia de dicho testimonio en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde la recepción del mismo, y, éstos o, en su defecto, la propia Sociedad, podrán, dentro del plazo de un (1) mes siguiente a la recepción de la comunicación, subrogarse en el lugar del rematante, o en su caso del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate y de todos los gastos causados. Si el derecho previsto en este apartado fuera ejercitado por varios accionistas, las acciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital.

7.6. Incumplimiento de las disposiciones estatutarias:

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente artículo, la Sociedad no reputará como válida la transmisión efectuada en tanto no se cumplan los requisitos establecidos, y por tanto el eventual Adquirente de las acciones no será considerado accionista de la Sociedad.

ARTÍCULO 8º.- Prenda o usufructo de acciones.

En el caso de prenda o usufructo de acciones, la cualidad de accionista residirá en el propietario o nudo propietario de las mismas.

TÍTULO III

Criterios de valoración de los activos y política de inversiones

ARTÍCULO 9º.- Valoración de los activos.

La valoración de los activos de la Sociedad se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la Ley 22/2014, y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

ARTÍCULO 10º.- Política de inversiones.

Las inversiones de la Sociedad deberán respetar en todo momento la siguiente política de inversiones que, en cualquier caso, estará sujeta al cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

10.1. Sector empresarial:

La Sociedad podrá invertir en sociedades que desarrollen su actividad en el sector inmobiliario. En concreto, invertirá en sociedades titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios con los siguientes usos edificatorios:

- (a) Residencial.
- (b) Industrial y almacenes.
- (c) Locales comerciales.
- (d) Terciario (oficinas, aparcamientos, garajes, etc.)
- (e) Hotelero.

Dichas inversiones se podrán materializar directamente por las sociedades participadas mediante la adquisición de los activos inmobiliarios señalados, o en su caso, mediante la adquisición de suelo urbano consolidado (parcelas y solares edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para, en su caso, proceder posteriormente a la construcción de los inmuebles cuyos usos edificatorios han sido anteriormente referidos.

10.2. Ámbito geográfico:

Las inversiones se realizarán en sociedades cuyos activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios se encuentren localizados en la totalidad del territorio español y portugués.

10.3. Tipo de activos:

Con carácter general, la inversión se realizará mediante la participación en sociedades mercantiles no cotizadas titulares de activos inmobiliarios o derechos sobre activos inmobiliarios de uso residencial, industrial, almacenes, locales comerciales, terciario (oficinas, aparcamientos, garajes, etc.) u hotelero, o en su caso, mediante la inversión en suelo urbano consolidado finalista (solares y parcelas edificables) y no consolidado, y suelo urbanizable delimitado y no delimitado, para proceder posteriormente a la construcción de las edificaciones con los usos anteriores, sin perjuicio de que, con carácter excepcional, pueda considerarse la inversión directa en otros tipos de activos no financieros, tales como, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, otros activos inmobiliarios o derechos de crédito frente a sociedades del sector empresarial y ámbito geográfico antes mencionados.

La inversión se materializará, con carácter general, a través de la toma de participaciones en el capital de dichas sociedades mercantiles, que no serán inferiores al cincuenta por ciento (50%) del mismo y que conllevarán el control de la sociedad participada y el control de la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de titularidad de la sociedad participada, ello sin perjuicio de la posibilidad de procurar financiación a las sociedades participadas mediante la concesión de préstamos participativos o subordinados, o cualquier otro tipo de financiación.

10.4. Criterios temporales:

El objetivo general de desinversión o período de maduración de las inversiones se fija en el plazo medio de dos (2) años desde la inversión, sin descartar que se pueda producir la desinversión en un plazo inferior o superior.

10.5. Relaciones con las sociedades participadas:

La intervención en las sociedades participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de las mismas, a través de directivos de la sociedad gestora y/o de miembros del órgano de administración de la Sociedad, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad en la que se haya delegado la gestión de los activos de la Sociedad conforme a lo previsto en la Ley 22/2014 podrá prestar a las sociedades participadas, con carácter accesorio, servicios de asesoramiento en gestión empresarial y de proyectos.

10.6. Política de apalancamiento y restricciones al mismo:

La inversión en las sociedades participadas se realizará con fondos propios de la Sociedad, excluyéndose el endeudamiento de la Sociedad para la realización de inversiones. No obstante lo anterior, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por los accionistas de sus obligaciones de aportación de fondos propios o para acometer determinadas inversiones que requieran financiación transitoria, siempre y cuando el vencimiento de dicha financiación no sea superior a doce (12) meses.

Las sociedades participadas por la Sociedad que sean titulares de los activos inmobiliarios o derechos sobre los mismos podrán recurrir al endeudamiento financiero para acometer la adquisición del inmueble, las obras de reforma, rehabilitación o construcción o cualquier otra actuación necesaria para el desarrollo del objeto social de las sociedades participadas.

10.7. Estrategia de inversión:

La estrategia de inversión consiste en:

- (a) La adquisición de activos inmobiliarios, preferiblemente con una carencia en su mantenimiento y/o deficiente gestión de las rentas de los mismos;
- (b) la puesta en valor de los activos inmobiliarios mediante su rehabilitación, reforma o construcción;
- (c) la desinversión en los activos inmobiliarios.

10.8. Riesgos que se pretenden asumir:

En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la inversión en activos financieros y no financieros, en particular, entre otros, el riesgo regulatorio, el riesgo de iliquidez de la inversión, el riesgo de mercado, el riesgo operativo, el riesgo de dilución de la participación en sociedades mercantiles y el riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas.

10.9. Restricciones respecto de las inversiones a realizar:

No existen restricciones respecto de las inversiones a realizar más allá de las contempladas en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollen o la puedan desarrollar.

En todo caso, el activo de la Sociedad se invertirá conforme a lo previsto en la Ley 22/2014, y en la restante normativa que fuese de aplicación.

Para la modificación de la presente política de inversión, la entidad en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos elaborará una memoria explicativa de los cambios ocurridos en la economía o en el mercado que aconsejen un cambio de estrategia o política de inversión, identificando los principales factores de cambio y posibles alternativas. Una vez realizada dicha memoria la presentará al órgano de administración para su estudio y, a su vez, el órgano de administración convocará una Junta General de accionistas, quedando a plena discreción de este órgano la modificación de la política de inversión con las mayorías establecidas en estos Estatutos. No obstante, para que la modificación de la estrategia o política de inversión de la Sociedad produzca efectos, se requerirá el acuerdo favorable de la Junta General de la entidad en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos.

TÍTULO IV

Gobierno y Administración de la Sociedad

ARTÍCULO 11º.- Órganos de la Sociedad.

La Junta General de accionistas y el órgano de administración serán los órganos sociales que habrán de regir y administrar la Sociedad, los cuales, en lo no previsto en estos Estatutos o lo que se apruebe en sus respectivos Reglamentos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 209 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de estos Estatutos y en virtud de lo dispuesto en los artículos 26.6 y 29 de la Ley 22/2014 y en los presentes Estatutos, la Junta General o, por delegación, el órgano de administración, podrán encomendar la gestión de los activos de la Sociedad a una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (en lo sucesivo, la "SGEIC").

La Junta General de accionistas y el órgano de administración se regirán por lo previsto en los presentes Estatutos y, en su caso, por lo que se apruebe en sus respectivos Reglamentos.

SECCIÓN I

De la Junta General de Accionistas

ARTÍCULO 12º.- Junta General ordinaria.

Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, adoptarán sus acuerdos por las mayorías establecidas en la Ley de Sociedades de Capital, todo ello en relación con los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá 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. La Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

ARTÍCULO 13º.- Junta extraordinaria.

Toda Junta que no sea la prevista en el artículo anterior tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

ARTÍCULO 14º.- Junta universal.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que concurra todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

ARTÍCULO 15º.- Régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta.

El régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta será el establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la convocatoria de la Junta se hará mediante comunicación individual y escrita del anuncio a todos los accionistas que será remitida mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier medio telemático que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los accionistas en el domicilio o dirección electrónica que conste en la documentación de la Sociedad con, al menos, un (1) mes de antelación, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, la persona que realiza la comunicación y su cargo, así como el orden del día, expresándose con la debida claridad los asuntos sobre los que hayan de deliberar y las demás menciones que exija la Ley de Sociedades de Capital.

Las mayorías aplicables para la adopción de acuerdos serán las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital. No obstante lo anterior, para acordar la resolución o modificación del contrato de gestión de los activos de la Sociedad con la sociedad gestora en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos, se requerirá el voto favorable de al menos el setenta

y cinco por ciento (75%) de los votos correspondientes a las acciones en que se divida el capital social de la Sociedad.

SECCIÓN II

Del Órgano de Administración

ARTÍCULO 16º.- Órgano de administración.

La Sociedad estará regida y administrada, alternativamente, a elección de la Junta General, por cualquiera de las siguientes modalidades de órgano de administración:

- (a) Un administrador único
- (b) Varios administradores solidarios, con un número mínimo de dos y un máximo de cinco.
- (c) Dos administradores mancomunados.
- (d) Un consejo de administración integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

ARTÍCULO 17º.- Representación y facultades.

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración con sujeción a las normas que seguidamente se establecen en función de cuál sea la modalidad del órgano de administración que, en cada momento, dirija y administre la Sociedad:

- (a) Al administrador único, al que corresponde con carácter exclusivo la administración y representación de la Sociedad.
- (b) A cada uno de los administradores solidarios, a los cuales corresponde indistintamente las facultades de administración y representación de la Sociedad.
- (c) A los dos administradores mancomunados, quienes ejercerán conjuntamente las facultades de administración y representación.
- (d) Al consejo de administración, que actuará de forma colegiada.

El órgano de administración podrá hacer y llevar a cabo, con sujeción al régimen de actuación propio que corresponda en cada caso, todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por los presentes Estatutos a la Junta General.

ARTÍCULO 18º.- Nombramiento.

Para ser nombrado administrador no será necesaria la condición de accionista.

ARTÍCULO 19º.- Duración.

El cargo de administrador se ejercerá por el plazo de seis (6) años, a cuyo término podrá ser reelegido indefinidamente por iguales períodos, sin perjuicio de poder ser cesado en cualquier momento, por acuerdo en Junta General, aun cuando no conste en el Orden del Día.

ARTÍCULO 20º.- Retribución.

El cargo de administrador es gratuito. No obstante, el administrador tendrá derecho a que la Sociedad le reembolse los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por él con ocasión de la celebración de cada una de sus reuniones, tales como los gastos de desplazamiento.

ARTÍCULO 21º.- Consejo de administración.

Cuando la administración y representación de la Sociedad se atribuyan a un Consejo de Administración se aplicarán las siguientes normas:

- (a) El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.
- (b) El Consejo, si la Junta General no los hubiese designado, elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario, y si lo estima conveniente un Vicepresidente, que también ha de ser Consejero y un Vicesecretario. Podrán ser Secretario y Vicesecretario quienes no sean consejeros, en cuyo caso asistirán a las reuniones con voz y sin voto.

El Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia o imposibilidad del mismo y estará facultado para visar las certificaciones de los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración que se expidan por el Secretario. El Vicesecretario sustituirá al Secretario en caso de ausencia o imposibilidad del mismo.

- (c) El Consejo se reunirá siempre que lo acuerde su Presidente, bien a iniciativa propia o cuando lo soliciten al menos un tercio de sus miembros; dicho tercio podrán convocarlo directamente para su celebración en el domicilio social e indicando el Orden del Día si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.
- (d) La convocatoria se realizará por medio de escrito, físico o electrónico, con una antelación mínima de tres (3) días a la fecha de la reunión, en el que se expresará el lugar, día y hora de esta y el Orden del Día, quedando de ello la debida constancia en el acta. No será necesaria la previa convocatoria cuando estando reunidos todos los consejeros decidieren por unanimidad su celebración.

No será necesaria la convocatoria cuando estando presentes o representados todos los consejeros, o interconectados entre sí por medios telemáticos que garanticen el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación.

- (e) El Consejo se celebrará en el lugar indicado en la convocatoria. Si en la misma no figurase el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocado para su celebración en el domicilio social.
- (f) La asistencia podrá realizarse por medios telemáticos. Para ello, en la convocatoria se especificarán los medios a utilizar, que deberán garantizar el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos.
- (g) El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales. Los consejeros únicamente podrán estar representados en las reuniones por otro consejero. La representación se conferirá con carácter especial para cada reunión por los medios establecidos en su caso por la legislación aplicable, y también por escrito físico o electrónico o por cualquier otro medio de comunicación a distancia que garantice debidamente la identidad del consejero que la otorga, dirigido al Presidente. La representación es siempre revocable y se entenderá automáticamente revocada por la presencia física o telemática en la reunión del miembro del

Consejo o por el voto a distancia emitido por él antes o después de otorgar la representación. En caso de otorgarse varias representaciones prevalecerá la recibida en último lugar.

- (h) El Presidente dirigirá el Consejo, dará la palabra a los consejeros que lo soliciten por el tiempo que estime pertinente y formulará las propuestas que se someten a votación del Consejo, indicando el resultado de las votaciones.
- (i) Los acuerdos, salvo para los casos en que la Ley exija una mayoría reforzada que deberá cumplirse, se adoptarán por mayoría absoluta de consejeros asistentes a la reunión, decidiendo en caso de empate el voto del Presidente.
- (j) Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de actas, que serán firmadas por el Presidente y Secretario.
- (k) Las actas del Consejo serán aprobadas al final de la sesión, o en otra posterior.
- (l) Las certificaciones de las actas y acuerdos del Consejo serán expedidas por el Secretario o Vicesecretario del mismo, en su caso, con el visto bueno de su Presidente o Vicepresidente.
- (m) El Consejo podrá delegar en todo o en parte sus facultades en alguno de sus miembros los cuales adoptarán la denominación de Consejeros-Delegados, sin más limitaciones que las impuestas por la Ley, en especial cumpliendo las disposiciones del art. 249 y art. 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración podrá asimismo conferir poderes a personas ajenas a la administración de la Sociedad, incluso no socios, con el límite de aquellas facultades que según la Ley son indelegables.

Tanto en uno como en otro supuesto, en el nombramiento que se realice se especificarán las facultades otorgadas.

En todo caso de acordar la delegación de facultades o el otorgamiento de poderes, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

- (n) Acuerdos por escrito y sin sesión:

El Consejo de Administración podrá adoptar acuerdos por escrito y sin sesión siempre que no hay oposición de ningún consejero. El escrito sobre los acuerdos y el voto sobre los mismos podrán expresarse por medios electrónicos.

(o) Voto a distancia anticipado en un Consejo convocado:

Será válido el voto a distancia expresado por un consejero en relación con una reunión del Consejo de Administración convocada y que vaya a celebrarse de modo presencial.

Dicho voto podrá expresarse, además de por los medios establecidos en su caso por la legislación aplicable, por escrito, físico o electrónico, o por cualquier otro medio de comunicación a distancia que garantice debidamente la identidad del consejero que lo emite, dirigido al Presidente del Consejo. El consejero deberá manifestar el sentido de su voto sobre cada uno de los asuntos comprendidos en el Orden del Día del Consejo de que se trate. En caso de no hacerlo sobre alguno o algunos se entenderá que se abstiene en relación con ellos.

El voto a distancia sólo producirá efectos si el Consejo se constituye válidamente y deberá ser recibido por el Consejo con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas en relación con la hora fijada para el comienzo de la reunión. Hasta ese momento el voto podrá revocarse o modificarse. Transcurrido el mismo, el voto emitido a distancia sólo podrá dejarse sin efecto por la presencia personal, física o telemática, del Consejero en la reunión.

SECCIÓN III

Delegación de la gestión de los activos de la Sociedad

ARTÍCULO 22º.- Delegación de facultades a favor de una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.

La gestión de los activos de la Sociedad se realizará por una SGEIC de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 22/2014, que dispondrá de todas las facultades previstas conforme a la legislación vigente en virtud de dicha delegación y con la que se suscribirá el correspondiente contrato de gestión.

TÍTULO V

Ejercicio social y auditoría

ARTÍCULO 23º.- Ejercicio social.

El ejercicio social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 22/2014, se iniciará el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año.

ARTÍCULO 24º.- Designación de auditores.

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán someterse a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas.

El nombramiento del auditor de cuentas será designado por la Junta General de la Sociedad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la designación habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de la constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico.

Asimismo, el informe de auditoría y las cuentas anuales auditadas tendrán el carácter de público.

TÍTULO VI

Separación y exclusión de accionistas

ARTÍCULO 25º.- Separación y exclusión de accionistas.

Los accionistas tendrán derecho a separarse de la Sociedad y podrán ser excluidos de la misma por acuerdo de la Junta General, por las causas y en la forma prevista en los artículos 346 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO VII

Disolución de la Sociedad

ARTÍCULO 26º.- Disolución de la Sociedad.

La Sociedad se disolverá y liquidará transcurridos siete (7) años a contar desde el día 26 de abril de 2022, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas o, con carácter previo, por cualquiera de las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. A tal efecto, el órgano de administración preavisará a los accionistas de la Sociedad con una antelación mínima de tres (3) meses al momento en que la prórroga produzca efectos.

ARTÍCULO 27º.- Liquidadores.

Los administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General hubiese designado otro al acordar la disolución.

Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

ARTÍCULO 28º.- Cuota de liquidación.

La cuota de liquidación correspondiente a cada accionista será proporcional a su participación en el capital social.

ARTÍCULO 29º.- Retorno a la vida activa.

Acordada la disolución, la Junta General podrá acordar el retorno de la Sociedad a su vida activa, siempre que haya desaparecido la causa de disolución y el patrimonio contable no sea inferior al capital social y no haya comenzado el pago de la cuota de liquidación a los accionistas.

No obstante, no podrá acordarse la reactivación de la Sociedad en los casos de disolución de pleno derecho.

TÍTULO VIII

Disposiciones adicionales

ARTÍCULO 30º.- Sumisión expresa

En los casos no excluidos por la Ley, todas las cuestiones que se susciten entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas, tanto durante el desarrollo ordinario de sus actividades, como durante la fase de liquidación, serán resueltas por arbitraje de derecho efectuado conforme a la Ley 60/2003, de 23 de diciembre de Arbitraje, obligándose las partes a cumplir el laudo arbitral.

No obstante lo anterior, para la impugnación de acuerdos sociales se estará a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

ANEXO 3

EJEMPLO DE CÁLCULO DE LA COMISIÓN DE GESTIÓN DE ÉXITO

EJEMPLO DE CÁLCULO DE LA COMISIÓN DE GESTIÓN DE ÉXITO

A continuación se expone un supuesto simulado de devengo y cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito.

A efectos ilustrativos del cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito, se asume que:

1. La Sociedad dispone de compromisos de inversión totales de 20.000.000 euros, desembolsado inicialmente en un 25%, esto es, 5.000.000 euros; y,
2. el total de los compromisos de inversión queda íntegramente desembolsado en el plazo de 24 meses desde la Fecha de Cierre Inicial, mediante desembolsos de los dividendos pasivos consecutivos a medida que se vayan identificando y sean requeridos los fondos correspondientes para ejecutar las compras y ejecución de obras de los activos. A modo de ejemplo, se produciría la inversión en la adquisición de 8 edificios representativos localizados en España y Portugal (p.e., seis activos situados en España y dos situados en Portugal).

Siguiendo con el ejemplo anterior, la inversión en cada uno de los proyectos podría darse con el siguiente calendario:

- 1^{er} trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 2^o trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 3^{er} trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 4^o trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 5^o trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 1 activo
- 6^o trimestre desde la Fecha de Cierre Inicial: 3 activos

Cada uno de los proyectos está planificado que tenga un período de inversión (compra y ejecución de trabajos de reforma o rehabilitación) de 18 meses. La comercialización de las unidades de venta final comienza durante el 4^o trimestre posterior a la compra del edificio (en fase de preventa), y se extiende durante un plazo de 18 meses, momento en que se alcanza el 100% de unidades vendidas.

Siguiendo el ejemplo con el calendario de inversión previsto, esto implicaría que la fase de comercialización del total de las unidades finalizaría durante el 2^o trimestre del 5^o año de proyecto.

Con este calendario planificado, el importe total de la tesorería neta disponible para distribución a los Accionistas (después de pago del Impuesto de Sociedades y antes del pago de la Comisión de Gestión de Éxito) ascendería a 25.859.956 euros, es decir, que la Plusvalía Neta del Proyecto habría ascendido a 5.859.956 euros. El importe de la Plusvalía Neta se obtiene tras disminuir el importe de la Plusvalía Bruta del Proyecto, que en el ejemplo asciende a 7.813.275 euros, por el importe de Impuesto de Sociedades, que ascendería en este caso a 1.953.320 euros (equivalente a un 25% de la Plusvalía Bruta del Proyecto).

Con los datos resultantes del presente ejemplo la TIR Bruta del Proyecto sería del 15,6%, y al superarse la rentabilidad mínima anual del 7% exigida por los Inversores, este escenario comportaría el devengo de la Comisión de Gestión de Éxito por parte de la Sociedad Gestora, que ascendería a 781.328 euros (importe equivalente a un 10% de la Plusvalía Bruta del Proyecto), lo que situaría la Plusvalía Bruta de los Inversores de la Sociedad en 7.031.948 euros (importe equivalente a un 90% de la Plusvalía Bruta del Proyecto) lo que equivale a una Plusvalía Neta de los Inversores de 5.273.961 euros (equivalente a una TIR del 14,5%), y las devoluciones netas totales recibidas por los Inversores ascenderían por lo tanto a 25.273.961 euros.

El cálculo de la Comisión de Gestión de Éxito resulta de la aplicación de la siguiente fórmula, siempre y cuando se haya obtenido una plusvalía que resulte en una TIR anual neta mínima del 7% para los Inversores:

$$\text{Comisión de Gestión de Éxito}^1 = [\text{Plusvalía Bruta Proyecto} \times \text{ComEx}\%]$$

Donde:

- Plusvalía Bruta Proyecto: Beneficio bruto del conjunto de los proyectos disponible para distribución a los Inversores antes del pago de la Comisión de Gestión de Éxito y del Impuesto de Sociedades.
- ComEx%: Porcentaje de la Comisión de Gestión de Éxito correspondiente a la Sociedad Gestora, que en este caso asciende al 10%.
- IS%: Tipo de gravamen del Impuesto sobre Sociedades aplicable, que en este caso es del 25%.

¹ Nota: A efectos de simplificación, la fórmula asume una única distribución a los accionistas, si bien, podrían producirse varias distribuciones previas a la superación del rendimiento mínimo y otras con posterioridad al pago inicial de la Comisión de Gestión de Éxito, equivalente al 10% de cualquier distribución adicional a los Accionistas resultante de dividendos distribuidos por las sociedades participadas o de plusvalías por la venta de las mismas.

Para finalizar, y como comprobación final entre las partes, la relación entre la Plusvalía Neta del Inversor y la Comisión de Gestión de Éxito percibida por la Sociedad Gestora debe guardar la correspondiente relación de proporcional según el porcentaje establecido, y en concreto en el cálculo detallado en el presente ejemplo la relación sería la siguiente:

$$\text{Comisión de Gestión de Éxito}^2 = \text{Plusvalía Neta Inversor} / [1 - \text{ComEx}\%] * \text{ComEx}\% / [1 - \text{IS}\%]$$

² Nota: A efectos de simplificación, la fórmula asume una única distribución a los accionistas, si bien, podrían producirse varias distribuciones previas a la superación del rendimiento mínimo y otras con posterioridad al pago inicial de la Comisión de Gestión de Éxito, equivalente al 10% de cualquier distribución adicional a los Accionistas resultante de dividendos distribuidos por las sociedades participadas o de plusvalías por la venta de las mismas.