

ESTATUTOS CONSOLIDADOS DE OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

Título I

Denominación, objeto, duración y domicilio de la Sociedad

Artículo 1º.- Denominación

La Sociedad se denominará OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI, S.A. y se registrará por los presentes estatutos y por las disposiciones legales que le sean aplicables.

Artículo 2º.- Objeto social

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Artículo 3º.- Duración y comienzo de operaciones

Su duración será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura fundacional.

Artículo 4º.- Domicilio social

Su domicilio social queda fijado en Barcelona, Passeig de Gracia, número 77, 5º, CP. 08008.

El órgano de administración de la Sociedad podrá establecer, suprimir o trasladar cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, y variar el domicilio social dentro del mismo término municipal.

Título II Del capital social y de las acciones

Artículo 5º.- Capital social

El capital social se fija en la suma de 17.500.000 euros, representado por 1.750.000 acciones, acumulables e indivisibles, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.750.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie. Las acciones, que estarán representadas por títulos nominativos, están totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los presentes estatutos.

Artículo 6º.- Representación de las acciones

Las acciones estarán representadas por medio de títulos nominativos, se extenderán en libros talonarios e irán firmados por un miembro del órgano de administración, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la ley. Los títulos de las acciones, que podrán tener el carácter de múltiples,

contendrán todas las menciones y requisitos ordenados por la ley. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos.

Las acciones serán nominativas, figurarán en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la ley. El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en escritura pública o en póliza mercantil, los medios de prueba que estime convenientes para acreditar la transmisión de las acciones o la regularidad de la cadena de endosos previamente a la inscripción de la transmisión en el libro registro.

Todo accionista o titular de un derecho real sobre las acciones deberá comunicar su dirección al órgano de administración.

Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre.

Artículo 7º.- Transmisibilidad de las acciones

La transmisión *inter vivos* de las acciones será libre por cualquier título, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 8º.- Usufructo, copropiedad, prenda y embargo

En caso de usufructo, copropiedad, prenda y embargo de las acciones, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital vigente en el momento de aplicación.

Título III Del gobierno de la Sociedad

Artículo 9º.- Órganos de gobierno de la Sociedad

La Sociedad estará regida y administrada por la junta general de accionistas y por el órgano de administración.

Capítulo I De la junta general de accionistas

Artículo 10º.- Junta general

Corresponderá a los accionistas constituidos en junta general decidir, por mayoría legal o estatutaria, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta.

La junta general de accionistas no podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión.

Cada acción da derecho a un voto.

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

Artículo 11º.- Carácter de la junta: juntas generales ordinarias y extraordinarias

Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y habrán de ser convocadas por el órgano de administración.

La junta general ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la junta general ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, quien deberá hacerlo siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de accionistas titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta, procediendo en la forma prevista en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la junta general, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

Artículo 12º.- Obligación de convocar. Convocatoria judicial

El órgano de administración convocará la junta cuando lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas que determina la ley y los estatutos sociales. Asimismo, el órgano de administración deberá convocar, necesariamente, la junta general cuando lo solicite un número de accionistas que represente, por lo menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al órgano de administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Si los administradores no atienden oportunamente la solicitud de convocatoria de la junta general efectuada por la minoría, podrá realizarse la convocatoria por el juez de lo mercantil del domicilio social, previa audiencia de los administradores.

Si la junta general ordinaria o las juntas generales previstas en estos estatutos, no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, podrá serlo, a solicitud de cualquier accionista, por el juez de lo mercantil del domicilio social, y previa audiencia de los administradores.

Artículo 13°.- Forma de la convocatoria

La convocatoria por el órgano de administración, tanto para las juntas generales ordinarias como para las extraordinarias, se hará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad o, en el caso de que no exista o no esté debidamente inscrita y publicada, mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas por correo certificado con acuse de recibo. El anuncio deberá publicarse, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la junta, salvo en los casos en que la ley establezca plazos legales de antelación superiores.

El anuncio expresará, al menos, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la ley. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediera, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general, incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la junta.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá modificado en consecuencia cuando una disposición legal exija requisitos distintos para las juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido en la ley.

Artículo 14°.- Junta universal

No obstante, se entenderá convocada y quedará válidamente constituida la junta general para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital social, y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Artículo 15°.- Asistencia y representación

Todos los accionistas podrán asistir a las juntas generales. Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el Libro Registro de Acciones Nominativas con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta.

Podrán asistir a la junta general los directores, gerentes, técnicos y demás personas que a juicio del presidente de la junta deban estar presentes en la reunión por tener interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Los administradores deberán asistir a las juntas generales.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 16°.- Constitución

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

Para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Artículo 17°.- Lugar de celebración y mesa de la junta

Las juntas generales se celebrarán en el lugar que decida el órgano de administración convocante, dentro del término municipal en que se encuentre el domicilio social, y así se haga constar en la convocatoria de la junta. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Sin perjuicio de ello, las juntas universales se celebrarán allí donde se encuentre la totalidad de los accionistas, siempre que se cumplan los requisitos legales para ello.

Serán presidente y secretario de las juntas los que lo sean del consejo de administración, en su defecto, el vicepresidente y el vicesecretario del consejo, si los hubiera, y a falta de éstos las personas que la propia junta elija.

Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en el orden del día, salvo en los supuestos legalmente previstos.

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

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

Artículo 18°.- Adopción de acuerdos

Los acuerdos se tomarán por mayoría ordinaria de los votos de los accionistas presentes o representados en la reunión, salvo en los supuestos en los que se establezca por ley una mayoría distinta.

Artículo 19°.- Actas y certificaciones

Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta que se extenderá en el libro llevado al efecto. El acta deberá ser aprobada por la propia junta o, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente de la junta general y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

Los acuerdos sociales podrán ejecutarse a partir de la fecha de la aprobación del acta en la que consten.

Las certificaciones de las actas cuyos acuerdos deban inscribirse en el Registro Mercantil se harán conforme a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.

Capítulo II

Del órgano de administración

Artículo 20°.- Forma del órgano de administración y composición del mismo

La administración y representación de la Sociedad, así como el uso de la firma social, corresponderá a un consejo de administración, que estará formado por un mínimo de tres y un máximo de doce consejeros. Corresponde a la junta general la fijación del número de miembros dentro de esos límites.

El ámbito de representación del órgano de administración se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social, según establece el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital.

Para ostentar el cargo de administrador no se necesitará ser accionista.

La designación de la persona que haya de ocupar el cargo de administrador corresponderá a la junta.

Artículo 21°.- Duración de cargos

Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por períodos de igual duración.

El nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la junta general siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 22°.- Remuneración de los administradores

El cargo de administrador será retribuido. La retribución consistirá en una cantidad fija anual que determinará la junta general de accionistas, y que se mantendrá vigente en tanto en cuanto la junta general no acuerde su modificación. No obstante, el órgano de administración, atendidas las circunstancias de cada momento, podrá reducir la cantidad a percibir en los ejercicios en que así lo estime oportuno.

La cifra fijada por la junta general de accionistas será para retribuir a los miembros del órgano de administración, en su condición de tales (y a las comisiones delegadas, de haberlas) y se distribuirá en la forma que estime más oportuna el propio órgano de administración, tanto en lo que se refiere a (i) la distribución entre los miembros en atención a las funciones y dedicación de cada uno de ellos y su contribución en la marcha del negocio –lo que podrá dar lugar a retribuciones diferentes para cada uno de ellos–, (ii) como a la periodicidad y forma de pago.

Con independencia de lo previsto en los apartados anteriores, los administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad (y, en especial, el consejero o consejeros delegados, de haberlos), sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones que determinará la junta general y que consistirá en un cantidad fija anual y en una cantidad complementaria variable anual correlacionada con indicadores del rendimiento y evolución de la Sociedad. En caso de separación o cualquier otra forma de extinción de la relación contractual con la Sociedad no debida a incumplimiento imputable al administrador ejecutivo o a desistimiento unilateral voluntario por su parte, el administrador ejecutivo tendrá derecho a una indemnización. A estos efectos, se suscribirán los correspondientes contratos entre éstos y la Sociedad, previamente aprobados por el consejo de administración, cumpliéndose lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del órgano de administración tendrán derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de su cargo.

Adicionalmente, la Sociedad contratará un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.

Artículo 23º.- Funcionamiento del consejo de administración

Si se opta por un consejo de administración, éste estará compuesto por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce, designados por la junta, que además concretará su número dentro de estos límites.

El consejo de administración elegirá de su seno por mayoría un presidente y, en caso de estimarlo conveniente, un vicepresidente para sustituir a aquél en ausencias, vacantes y enfermedades. Asimismo elegirá a la persona que ostente el cargo de secretario o de vicesecretario, en su caso, para sustituir al secretario en ausencias, vacantes y enfermedades. El secretario y, en su caso, el vicesecretario podrán ser o no consejeros. En este último caso tendrán voz pero no voto.

El consejo se reunirá cuando lo requiera el interés de la Sociedad y, por lo menos, una vez al trimestre.

El consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados la mayoría de sus miembros, y deberá ser convocado por el presidente o el que haga sus veces, ya sea por decisión propia o cuando así lo solicite cualquiera de los consejeros, con una antelación mínima de 15 días a la fecha de celebración del mismo, mediante notificación escrita remitida a cada uno de los consejeros mediante correo certificado con acuse de recibo o telegrama o fax o correo electrónico o por cualquier otro procedimiento por escrito que asegure la recepción de la convocatoria por todos los consejeros en el domicilio que conste en el libro registro de acciones nominativas o en la dirección de correo electrónico facilitada por los mismos.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria incluirá al menos el día y la hora de celebración del mismo, así como un orden del día tentativo con los asuntos que deberán tratarse en la reunión, sin perjuicio de cualesquiera otros que pudieran ser planteados por los consejeros en el transcurso de la misma.

No obstante lo anterior, el consejo quedará válidamente constituido, sin necesidad de convocatoria previa, cuando concurren presentes o representados la totalidad de sus miembros y éstos decidan por unanimidad la celebración del mismo.

Serán válidos los acuerdos del consejo de administración celebrado por videoconferencia o por teleconferencia siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios que garanticen la buena comunicación entre los asistentes y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del consejo y en la certificación que de estos acuerdos se expida. En tal caso, la sesión del consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

Igualmente será válida la adopción de acuerdos por el consejo de administración por el procedimiento escrito y sin sesión, siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.

Cualquier consejero puede conferir, por escrito, su representación a otro consejero.

Artículo 24°.- Adopción de acuerdos por el consejo de administración

El consejo de administración adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los miembros asistentes a la reunión salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas. Cada consejero tendrá un voto, sin perjuicio de las delegaciones de voto que pueda ostentar.

Las discusiones y acuerdos del consejo de administración se llevarán a un libro de actas y cada acta será firmada por el presidente y el secretario de la reunión.

Título IV

De la elevación a instrumento público y del modo de acreditar los acuerdos sociales

Artículo 25°.- Acreditación y elevación a público de acuerdos sociales

La formalización en documento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultad para certificarlos. Cualquiera de los miembros del órgano de administración con nombramiento vigente e inscrito en el Registro Mercantil podrá elevar a instrumento público los acuerdos sociales cuando hubieren sido expresamente facultados para ello, sin perjuicio del resto de personas facultadas según la normativa vigente en cada momento.

Título V Del ejercicio social

Artículo 26°.- Ejercicio social

El ejercicio social comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución y terminará el treinta y uno de diciembre del mismo año.

Título VI De las cuentas anuales y de la aplicación del resultado

Artículo 27°.- Formulación de las cuentas anuales

El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, en su caso, el informe de gestión, y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, para, una vez revisados por los auditores de cuentas, cuando sea necesario, ser presentados a la junta general.

A partir de la convocatoria de la junta general que vaya a decidir sobre las cuentas anuales, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como, en su caso, el informe de gestión y el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho.

Artículo 28°.- Aplicación del resultado

Con carácter anual, se someterá a la aprobación de la junta general el reparto de un dividendo a sus accionistas según lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado

Inmobiliario, según se ha modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Título VII De la disolución y liquidación

Artículo 29º.- Disolución

La Sociedad se disolverá por acuerdo de la junta general adoptado en cualquier tiempo, con los requisitos establecidos en la ley y por las demás causas previstas en la misma.

Artículo 30º.- Liquidación

Acordada la disolución de la Sociedad, la junta general designará a los liquidadores.

Los liquidadores ostentarán las atribuciones señaladas en la Ley de Sociedades de Capital y las demás de que hayan sido investidos por la junta general al acordar su nombramiento.

En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la ley y las que complementando éstas, pero sin contradecirlas, haya acordado, en su caso, la junta general que hubiere adoptado el acuerdo de disolución.

Artículo 31º.- Adjudicación “*in natura*”

La junta general, aprobada la liquidación de la Sociedad, y a la vista de la misma, podrá acordar la adjudicación “*in natura*” a los accionistas del patrimonio social neto, con el acuerdo unánime de los mismos.