

TOMO	SEC.	LIBRO	HOJA
29692	8	0	M-338323

NOTAS MARGINALES

Nº DE
ORDEN
INSCRIP.**DENOMINACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO, OBJETO, DOMICILIO SOCIALES Y DURACIÓN.-****"Artículo 1. Denominación social y régimen jurídico. Nombramiento de Depositario.**

1. Esta sociedad, de nacionalidad española, se denomina LAZORA S.A., SII, y se registrará por los presentes Estatutos y, en su defecto, por la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, LIIC), por su Reglamento de desarrollo (en adelante, RIIC), por la Ley de Sociedades de Capital (en adelante LSC) y por el resto de normativa aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria vigente o que la sustituya en el futuro.

2. El Depositario, encargado de la custodia de los valores y activos de la Sociedad, así como del ejercicio de las funciones que le atribuye la normativa vigente será BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España, con domicilio en Calle Ribera del Loira nº 28 planta 3, 28042 Madrid e inscrito en el Registro Administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con el -número 206 y en el Registro Mercantil."

Artículo 2.- Objeto social.- La Sociedad tiene por objeto social exclusivo la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que será compatible con la inversión en valores y activos líquidos de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.- **Artículo 3.- Domicilio social.-** El domicilio social se fija en Madrid, C/ Serrano 30, 2º derecha.- **Artículo 4.- Duración de la Sociedad.-** La sociedad tiene una duración indefinida. Su actividad como Sociedad de Inversión Inmobiliaria comenzará el día de su inscripción en el correspondiente Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), sin perjuicio de lo dispuesto en la LSC y demás disposiciones de pertinente aplicación.- **TÍTULO II. CAPITAL SOCIAL.-**

"Artículo 5. Capital social, El capital social se fija en la cantidad de **TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CATORCE EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS (346.127.614,10 €)**. Está representado por 65.307.097 acciones nominativas de 5,30 Euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 65.307.097, ambos inclusive. Existen dos clases de acciones, la clase "A", que corresponde a las acciones numeradas de la 1 a la 15.291.728 y de la 49.037.467 a la 65.307.097, todas ellas incluidas, y la clase "B", que corresponde a las acciones numeradas de la 15.291.729 a la 49.037.466, ambos inclusive. Dichas clases de acciones otorgan los mismos derechos, a salvo de ciertas especialidades respecto a los derechos económicos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de los Estatutos Sociales. Las acciones de la clase "A", numeradas de la 1 a la 15.291.728 y de la 49.037.467 a la 65.307.097 todas ellas incluidas, están totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de la clase "B", numeradas de la 15.291.729 a la 49.037.466, ambos inclusive, están totalmente suscritas y desembolsadas.

.- Artículo 6.-

Derechos inherentes a las acciones.- 6.1 Derechos Económicos.- 1. Como norma general, cada una de las acciones en que se encuentra dividido el capital social tendrá los mismos derechos económicos con independencia de la clase a la que pertenezca. No obstante lo anterior, considerando exclusivamente lo previsto en relación con la Comisión de Éxito en el Contrato de Gestión y en el Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios suscritos por la Sociedad el 27 de marzo de 2012 y los diferentes retornos mínimos garantizados a cada clase de acciones, se establecen los siguientes derechos especiales de naturaleza económica: 2. Los accionistas de cada clase mantendrán iguales derechos económicos hasta que hayan recibido, por cualquier concepto incluso en caso de liquidación de la Sociedad, una cantidad tal que permita que los accionistas recuperen el 100% de los importes desembolsados en metálico por cada uno de ellos (i) en el momento de suscripción de las acciones de las que cada uno de ellos son titulares y (ii) en los desembolsos de dividendos pasivos que tuvieron lugar con posterioridad. A efectos aclaratorios, se hace expresamente constar que, tomando en consideración la fusión por

absorción de la sociedad Lazora II, S.A. por parte de la Sociedad que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de febrero de 2012, a los efectos de determinar la cantidad que permita que cada uno de los accionistas recupere el 100% de los importes desembolsados se tendrá en cuenta (i) los desembolsos realizados en metálico por los accionistas de la Sociedad con anterioridad a la fusión y (ii) los desembolsos realizados en metálico por los que fueron accionistas de Lazora II, S.A. con anterioridad a la fusión, según corresponda.- 3. Una vez recuperado el 100% del importe desembolsado por cada accionista, para cada clase de acciones se calculará de manera independiente y en cada momento el Retorno Preferente ("P") como el importe necesario para que los accionistas de cada clase obtengan un retorno total de su inversión que implique una tasa interna de retorno ("TIR") del 10% para los accionistas de la Clase A y del 8% para los accionistas de la Clase B. Una vez alcanzado para cada clase de acciones el Retorno Preferente, los accionistas verán minorados sus derechos económicos en la medida necesaria para soportar la cantidad que pudiera corresponderle a la Sociedad Gestora de la Sociedad y a la Sociedad Prestadora de Servicios Inmobiliarios en concepto de Comisión de Éxito de acuerdo con lo previsto en los señalados Contrato de Gestión y en el Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios suscritos por la Sociedad el 27 de marzo de 2012.- Para el cálculo del Retorno Preferente de cada clase de acciones se tendrá en cuenta: 1- Importe y fechas de cada uno de los desembolsos de capital y dividendos pasivos realizados para las acciones de cada clase ("C") en cada trimestre.- 2- Importe y fechas de las distribuciones, por cualquier título incluida la cuota de liquidación, ("D") percibidas por los accionistas de cada clase (incluidas, entre otras, reducciones de capital, recompra de acciones, etc.) en cada trimestre.- El Retorno Preferente ("P") se calculará para cada clase de acciones aplicando las siguientes fórmulas, siendo "n" los trimestres naturales en los que se efectúan los desembolsos y las distribuciones y "M" el trimestre en el que se obtiene dicho importe:-----

Accionistas de Clase A:

$$P = (1+10\%)^{M/4} \cdot \sum_{n=0}^{M-1} \frac{C_n - D_n}{(1+10\%)^{n/4}}$$

Accionistas de Clase B:

$$P = (1+8\%)^{M/4} \cdot \sum_{n=0}^{M-1} \frac{C_n - D_n}{(1+8\%)^{n/4}}$$

4. En la medida que se hayan superado el Retorno Preferente de la Clase A y de la Clase B, la Sociedad retribuirá a la Gestora y al Socio Inmobiliario, tal y como estos se definen en el Contrato de Gestión y en el Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios suscritos por la Sociedad el 27 de marzo de 2012, con la suma de la Comisión de Éxito de la clase A ("CGA") y la Comisión de Éxito de la clase B ("CGB").- El Importe resultante una vez retribuidas las Comisiones de Éxito se distribuirá entre los accionistas, ajustando el derecho económico de cada clase con objeto de que la Comisión de Éxito sea soportado exclusivamente por la clase de acciones a la que corresponda. El derecho económico será el resultado del porcentaje resultante de las siguientes formulas:-----

$\% \text{ Clase A} = \frac{X \cdot CGA}{B \cdot CGT} \cdot 100$	$\% \text{ Clase B} = \frac{Y \cdot CGB}{B \cdot CGT} \cdot 100$
--	--

siendo: "B", el importe a recibir, antes de la aplicación a dicho importe de la comisión de gestión; "CGT", la cantidad total a la que ascienda la Comisión de Éxito aplicable por la Sociedad Gestora de la Sociedad; "X", el importe a recibir que corresponde a los accionistas de clase A, donde X es igual al 31,20% de B; "Y", el importe a recibir que corresponde a los accionistas de clase B, donde Y es igual al 68,80% de B; "% Clase "A", el porcentaje del importe a recibir que corresponde a los accionistas de

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID			
TOMO	SEC.	LIBRO	HOJA
29692	8	0	M-338323
NOTAS MARGINALES			Nº DE ORDEN INSCRIP.

clase A ajustado por la comisión de gestión. Este porcentaje variará según los accionistas de clase A hayan recibido íntegramente su TIR o no; y "% **Clase "B"**, el porcentaje del importe a recibir que corresponde a los accionistas de clase B ajustado por la comisión de gestión. Este porcentaje variará según los accionistas de clase B hayan recibido íntegramente su TIR o no.- 5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo expresamente se aclara que: (a) **Una vez** obtenido por ambas clases de acciones el Retorno Preferente indicado **anteriormente**, cada una de las acciones en que se encuentra dividido el capital social **tendrá, de nuevo**, los mismos derechos económicos con independencia de la clase a la que pertenezca.- (b) **Nada** de lo señalado en este artículo supone obligación alguna de practicar distribuciones a salvo de lo que pudiera acordar la Junta General de Accionistas en el ejercicio **de** sus facultades de decisión.- 6.2 **Resolución de conflictos.**- 1. En el supuesto que cualquiera de los accionistas mostrara su desacuerdo con la asignación o distribución de cantidades a los accionistas por parte de la Sociedad, lo notificará por escrito al Consejo de Administración, quien elevará la cuestión en el plazo de cinco (5) días naturales al Comité de Auditoría y Cumplimiento. El Comité de Auditoría y Cumplimiento estudiará la cuestión y, en el plazo de quince (15) días naturales desde que el Consejo de Administración le hubiera trasladado la cuestión, propondrá una solución motivada al Consejo de Administración, que deberá someter la solución planteada por el Comité de Auditoría y Cumplimiento para su aprobación en la siguiente reunión del Consejo de Administración.- 2. En caso de que no se produjera tal aprobación, el Consejo de Administración de la Sociedad estará obligado a designar y dar instrucciones a un experto independiente para que recalculé la asignación y distribución de las cantidades a distribuir entre los accionistas (el **Experto Independiente**), tan pronto como le resulte posible tras **la** reunión en que la propuesta de solución no se hubiera visto aprobada.- En la realización de su tarea, el Experto Independiente: (a) tendrá acceso a toda la documentación, registros contables y papeles de trabajo de los auditores así como a cuanta documentación solicite de la Sociedad o de sus sociedades filiales; (b) actuará como un árbitro, en el bien entendido que los accionistas y la Sociedad se abstendrán de instruir a los auditores o a cualquier otro tercero para que procedan a realizar un nuevo recálculo, responsabilidad que recaerá exclusivamente sobre el Experto Independiente de manera que, salvo fraude o error manifiesto, sus conclusiones serán finales y vinculantes para los accionistas y la Sociedad.- El Experto Independiente será designado por el Comité de Auditoría y Cumplimiento de entre tres (3) firmas de reconocido prestigio que proponga la Comisión Ejecutiva.- 6. 3. Prohibiciones.- Los fundadores y promotores de la Sociedad no podrán reservarse ventajas ni remuneraciones de las previstas en la LSC.-

"Artículo 6 bis. Representación de las acciones y transmisión de las mismas. Las acciones estarán representadas por medio de títulos que podrán incorporar una o más acciones de la misma clase, estarán numerados correlativamente, se extenderán en libros talonarios, contendrán como mínimo las menciones exigidas por la ley e irán firmadas por el Presidente del Consejo de Administración, cuya firma podrá figurar impresa mediante reproducción mecánica, cumpliéndose lo dispuesto en la ley. El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libre de gastos. -----

Las acciones 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 en la ley. Los Administradores podrán exigir los medios de prueba que estimen convenientes para acreditar la transmisión de las acciones o la regularidad de la cadena de los endosos, previamente a la inscripción de la transmisión en el libro registro. Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos el accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre. -----

Las acciones serán libremente transmisibles por cualquier medio admitido en Derecho." -----

- TITULO III POLÍTICA DE INVERSIONES Y LÍMITES LEGALES APLICABLES.- Artículo 7.
Política de inversiones.- 1. La Sociedad tendrá su activo, al menos en los porcentajes legalmente establecidos y según los criterios señalados en el folleto informativo, invertido en bienes inmuebles

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID			
TOMO	SEC.	LIBRO	HOJA
29692	8	0	M-338323
NOTAS MARGINALES			Nº DE ORDEN INSCRIP.

de naturaleza urbana para su arrendamiento mencionados en la LIIC con sometimiento expreso a las normas sobre inversiones establecidas en la normativa vigente.- La Sociedad podrá invertir en activos e instrumentos financieros, dentro de los límites que establezca la normativa legal vigente y según los criterios establecidos en el folleto informativo.- 2. La Sociedad definirá claramente su perfil de inversión al concretar la política definida en el número 1 anterior, que habrá de quedar reflejado en los instrumentos informativos previstos en la LIIC.- 3. El activo de la Sociedad estará invertido con sujeción a los límites y porcentajes de diversificación de riesgo, inversión, liquidez, endeudamiento y operaciones sobre los activos incluyendo su pignoración, contenidos en la LIIC y el RIIC.- **Artículo 8. Operaciones con entidades del grupo y socios.-** A) **Operaciones con entidades del grupo de la Sociedad o de la Sociedad Gestora.-** Las operaciones que realice la Sociedad con entidades de su grupo o del de su Sociedad Gestora cumplirán en todo momento los límites y condiciones establecidos en la normativa aplicable.- B) **Operaciones con socios.-** Los socios de la Sociedad o las personas o entidades que mantengan vínculos con los socios, o formen parte del mismo grupo, conforme a la Ley del Mercado de Valores no podrán comprar ni vender inmuebles a la Sociedad, ni ser arrendatarios o titulares de otros derechos distintos a los derivados de su condición de socio respecto a los bienes inmuebles que integren el activo de la misma.- **TÍTULO IV. RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.- Artículo 9. Órganos de la Sociedad.-** 1. La Sociedad será regida y administrada por la Junta General de Accionistas y por el Consejo de Administración.- 2. La Junta General, o por su delegación, el Consejo de Administración podrá encomendar la gestión de los activos sociales, bien en su totalidad, bien en una parte determinada, a una o varias SGIIC.- **SECCIÓN PRIMERA. De la Junta General de Accionistas.-**

"Artículo 10. Junta General ordinaria

1. *Salvo para la adopción de acuerdos para los que la ley exija una mayoría reforzada, los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría simple en los asuntos propios de la competencia de la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General.*

2. *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 de resultado. La Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo"*

.- **Artículo 11. Junta extraordinaria.-** Toda Junta que no sea la prevista en el artículo anterior tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.- **Artículo 12. Junta universal.-** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará validamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que concurra todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.- **Artículo 13. Régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta.-** La Junta General de Accionistas se reunirá con carácter ordinario o extraordinario en los casos previstos por la Ley y, en todo caso, lo relativo a la convocatoria, asistencia, derecho de voto, constitución, representación, celebración, deliberación, adopción de acuerdos y actas de sesiones se regirá por lo dispuesto en LSC.- Los requisitos establecidos en la ley, serán exigidos cuando deban ser tomados acuerdos que afecten a diversas clases de acciones, conforme al Artículo 293 de la LSC o sólo a una parte, de las

acciones pertenecientes a la misma clase.- La convocatoria podrá realizarse por cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del mismo por todos los socios con domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la Sociedad. En el caso de socios que residan en el extranjero, solo serán individualmente convocados si hubieran designado un lugar del territorio nacional para notificaciones.- Sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de al menos dos tercios del capital social con derecho a voto los acuerdos que versen sobre las siguientes materias: (a) la disolución y liquidación de la sociedad; (b) la fusión de la Sociedad, salvo con otras sociedades que pertenezcan su mismo grupo de sociedades en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio; o (c) la modificación del objeto social.- **SECCIÓN SEGUNDA. Del Consejo de Administración.- Artículo 14. Composición y duración.-** La gestión y representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración. Se compondrá de seis Consejeros como mínimo y treinta como máximo, que actuarán de forma colegiada y cuya designación corresponde a la Junta General por un plazo de 5 años.. Los accionistas que, individualmente o agrupados con otros accionistas, alcancen una participación igual o superior al 5% del capital social de la sociedad, tendrán derecho a estar representados en el Consejo de Administración de la sociedad con un miembro nombrado a propuesta de cada accionista o conjunto de accionistas por cada 5% del capital social que ostente o alcance mediante agrupación con otros accionistas.- El cargo de administrador no será retribuido.- **Artículo 15. Régimen sobre funcionamiento.-** 15.1. Reuniones y régimen de acuerdos El Consejo de Administración se reunirá al menos trimestralmente, así como cuando lo decida su Presidente o a solicitud de, al menos, un tercio cualesquiera de los vocales que lo integran, en cuyo caso se convocará dentro de los quince días siguientes a la petición.- La convocatoria podrá ser cursada por el Presidente o por los Consejeros que insten la convocatoria, siempre y cuando el Presidente no hubiera atendido a su solicitud en los 10 días siguientes a cursada la misma. La convocatoria se hará siempre por escrito dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de dos días de la fecha de reunión.- El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados la mitad más uno de sus componentes. La representación para concurrir al Consejo habrá de recaer necesariamente en otro Consejero.- Salvo los acuerdos en que la ley exija mayoría reforzada, éstos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes.- 15.2. Cargos y funcionamiento.- Si la Junta no los hubiese designado, el Consejo nombrará de su seno un Presidente y si lo considera oportuno un Vicepresidente.- Asimismo, nombrará libremente, a propuesta del Presidente, a la persona que haya de desempeñar el cargo de Secretario y si lo estima conveniente otra de Vicesecretario, que podrán no ser Consejeros, los cuales asistirán a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que ostenten la calidad de Consejero.- El Consejo regulará su propio funcionamiento, aceptará la dimisión de los Consejeros y procederá en su caso, si se producen vacantes durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores, a designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlos hasta que se reúna la primera junta General.- **15 bis. Comité de Auditoría y Cumplimiento.-** El Consejo de Administración creará un Comité de Auditoría y Cumplimiento, con carácter de comisión consultiva o de control, sin naturaleza de órgano social, configurándose como un comité al servicio del Consejo de Administración, a quien elevará las conclusiones que alcance en los asuntos o materias de su competencia. El Comité de Auditoría y Cumplimiento tendrá las siguientes funciones: (a) La propuesta al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de accionistas del nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refieren el artículo 263 y siguientes de la LSC.- (b) El conocimiento del proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad.- (c) La gestión de las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID			
TOMO	SEC.	LIBRO	HOJA
29692	8	0	M-338323
NOTAS MARGINALES			Nº DE ORDEN INSCRIP.
			60

auditoría.- (d) La supervisión del cumplimiento de los contratos de gestión y de prestación de servicios inmobiliarios celebrados por la sociedad.- (e) La supervisión del seguimiento de la política de inversiones, política de explotación y política de desinversiones, incluyendo además la supervisión del cumplimiento de los plazos de desinversión y la competencia para informar al Consejo de Administración sobre la política de desinversión a aplicar a todo activo cuya venta no se haya completado en un plazo de 24 meses una vez transcurridos los 10 años de arrendamiento (o el plazo menor que determine la correspondiente normativa aplicable a las inversiones de la Sociedad o plazo menor estipulado en la propuesta inicial de inversión) de dicho activo.- (f) Actuar como órgano de consulta en casos de conflicto de interés, incluyendo la autorización de aquellas operaciones en las que alguno de los accionistas pretenda coinvertir con la propia sociedad.- (g) Seleccionar expertos independientes responsables de realizar la valoración de la sociedad en caso de que el Consejo de Administración lo considere necesario y en todo caso con una periodicidad bianual, salvo que el Consejo lo estimara innecesario.- y (h) Comunicar al Consejo de Administración cualquier incumplimiento de los contratos de gestión celebrados por la sociedad, y asimismo informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.- El Comité de Auditoría y Cumplimiento tendrá derecho a obtener cualquier información relevante sobre la sociedad.- El Comité de Auditoría y Cumplimiento estará formado por un mínimo de 3 y un máximo de 5 miembros, de entre los cuales se elegirá un presidente. Los miembros del Comité de Auditoría y Cumplimiento serán nombrados, por un plazo de 2 años, por el Consejo de Administración de entre los Consejeros. Las decisiones se adoptarán por mayoría de sus miembros.- El Comité de Auditoría y Cumplimiento se reunirá al menos trimestralmente.- **TÍTULO V. EJERCICIO SOCIAL Y VALORACIÓN DE ACTIVOS.- Artículo 16. Ejercicio social.-** El ejercicio social se ajustará al año natural. Terminará, por tanto, el 31 de diciembre de cada año.- **Artículo 17. Valoración de los activos.-** 1. La valoración de los activos se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y demás disposiciones que las complementen o sustituyan.- 2. La Sociedad designará una sociedad de tasación para que valore su activo inmobiliario, al menos una vez al año.- 3. Los criterios y periodicidad de dichas tasaciones serán fijados en el folleto informativo de la Sociedad.-

"Artículo 18. Determinación del coste de los activos y aplicación de resultados.

1. A los efectos de determinar el valor o precio de coste de los activos financieros enajenados la Sociedad podrá utilizar, según lo acordado por la Junta General de Accionistas, el sistema de coste medio ponderado o de identificación departidas, manteniéndose el criterio de imputación elegido a lo largo de, por lo menos, tres ejercicios completos.

2. La Junta General de Accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio, según lo previsto en la normativa aplicable."