



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. EN RELACION CON LAS PROPUESTAS DE ACUERDOS Y MODIFICACIONES ESTATUTARIAS A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 1º, 2º Y 3º DEL ORDEN DEL DIA DE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EN FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2019 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y EL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 EN SEGUNDA CON CARACTER EXTRAORDINARIO.

El presente documento recoge la propuesta justificada que el Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. (en adelante “Domo” o “La Sociedad”) formula a la Junta General de accionistas para la ampliación del Objeto Social, la renuncia al régimen fiscal especial, la modificación estatutaria, la solicitud de cambio de segmento en donde se negociaran las acciones de la Sociedad y de la propuesta de reducción de capital en el seno de un programa de recompra de acciones que facilita la salida, al menos parcial de los socios que así lo deseen.

PRIMERO. - Textos de los puntos del orden del día a los que se refiere el presente informe.

“Primero. – Renuncia al Régimen Fiscal de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012,

Segundo. - Solicitud de cambio de segmento de negociación dentro del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) del Segmento SOCIMI al de Empresas en Expansión (EE).

Tercero. – Modificación Estatutos Sociales.”

SEGUNDO. - Objeto del presente informe.

El Consejo de Administración ha preparado el presente informe con el fin de explicar las circunstancias sobrevenidas que han incidido sobre el plan de negocio de la sociedad que imposibilitan alcanzar las expectativas de rentabilidad y la dificultad de mantener las condiciones de financiación de los proyectos. Por ello el Consejo propone varias medidas que suponen importantes cambios en la estructura de compañía, en su régimen fiscal y en sistema de negociación de las acciones, y que, por tanto, afectan a los accionistas y potenciales inversores. Como consecuencia de los eventuales acuerdos que se adopten en relación con los puntos primero y segundo, el tercero aborda la necesaria modificación de estatutos sociales, acuerdo para el que el presente informe sirve a los efectos de lo prevenido en el artículo 286 de la LSC.

TERCERO. - Justificación de la Propuesta.

Resumen Ejecutivo

La Sociedad, se constituyó el día 11 de junio de 2015 y comunicó a la Agencia Tributaria el ejercicio de la opción por el régimen Fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, en fecha 30 de septiembre de 2015. La sociedad basaba su plan de negocio en la adquisición de

suelos finalistas para promover viviendas que eran destinadas al alquiler y posterior enajenación, rotando los activos e incorporando a su valor añadido el beneficio promotor en unos plazos de entre cuatro y seis años.

Sin embargo, las modificaciones legales habidas en este último año han supuesto un cambio en la regulación de los arrendamientos urbanos en varios aspectos, como la duración de los contratos, la limitación de las garantías y la posibilidad de intervenir de manera directa o indirecta los precios de los alquileres de viviendas.

Elo ha incidido en la ejecución del plan de negocio que afecta a la Sociedad y al resultado de sus operaciones de manera muy significativa, en varios aspectos como más adelante se detalla, pero esencialmente en tres:

- a) El cumplimiento de los compromisos asumidos con las entidades que han financiado la promoción de los activos de la sociedad.
- b) El plazo de disponibilidad de los activos para la venta en las condiciones inicialmente previstas y su incidencia en el fondo de maniobra de la Sociedad.
- c) El incremento de costes del Contrato de Gestión en la Fase II, que devenga honorarios por un plazo de 7 años, en lugar de 3 años.

Estas circunstancias que inciden negativamente en los resultados de la sociedad se trasladan a los retornos esperados por los accionistas en base al plan de negocios inicial.

Por ello, el Consejo de Administración tras detectar y medir las consecuencias derivadas de los cambios normativos, identificar las posibles alternativas que minimizaran el impacto financiero resultante en sede del accionista de la entidad y analizar y sopesar las propuestas, ha decidido trasladar su visión sobre estas circunstancias a los accionistas y proponer un enfoque diferente del plan de negocio que implica el abandono del régimen SOCIMI.

El Consejo de Administración considera que el gravamen que supone la renuncia a los beneficios fiscales que tal decisión conlleva es compensada con los beneficios que proporciona la libertad de elección de la forma de comercialización y del momento de acometer la desinversión.

Antecedentes

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. nace como un proyecto de sociedad desarrollada por DOMO GESTORA para la creación de una entidad de arrendamiento de inmuebles promovidos por ella misma que podía cumplir los requisitos para acogerse al del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que con una política de selección cuidadosa de suelos de carácter finalista, aprovechando la experiencia de la gestora en la promoción de viviendas y la coyuntura económica del sector, trasladara al accionista el beneficio promotor retornando rentabilidades superiores otras a inmobiliarias tradicionales.

La estrategia de negocio pasaba por una rotación de inversiones en el entorno de 4-6 años, de los que los iniciales se emplearían en la localización, licencias y promoción, destinándolo entre 3 y 4 años posteriormente al alquiler, en un periodo en el que los costes de mantenimiento son inferiores por ser unidades nuevas, y finalmente proceder a la realización del activo aflorando gran parte del beneficio promotor.

En esta estrategia, el periodo legal de prórroga forzosa de los arrendamientos residenciales era de tres años coincidiendo con el periodo de mantenimiento del régimen SOCIMI, sin que otros condicionantes limitaran la viabilidad del negocio.

En este régimen fiscal especial, los requisitos, a cumplir básicamente son los de destinar los inmuebles al arrendamiento durante un periodo de tres años, mantener unas ratios de inversión en inmuebles cualificados, unas determinados ratios en la composición de rentas, haber incorporado las acciones a un Mercado o Sistema Multilateral de Negociación y una distribución mínima de dividendos.

Tales requisitos eran accesibles en las condiciones iniciales en las que se puso en marcha el proyecto y permitían acogerse al régimen fiscal.

Cambios Legislativos

Las modificaciones normativas que ahora se comentan, afectan de manera directa a la actividad económica de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda y, de manera especialmente importante, cuando el arrendador es persona jurídica.

La ley 11/2009 sobre el régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, establecía que el plazo de permanencia o mantenimiento de los bienes inmuebles que integren el activo es de **al menos tres años**, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Dicho plazo coincidía con el de la prórroga legal forzosa contenido en la Legislación de Arrendamientos Urbanos.

El día 5 de marzo de 2019 se publica en el BOE el Real Decreto-ley con entrada en vigor al día siguiente, 6 de marzo de 2019 que introduce diversas modificaciones en la regulación relacionada con la actividad de la compañía.

Tal y como se menciona en su exposición de motivos, justifica estas medidas urgentes en base a que:

“resulta imprescindible la adopción urgente de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas para adoptar determinadas medidas que cuentan con un alto grado de consenso social”.

La reforma introduce, entre otras, las siguientes modificaciones significativas:

1) Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante “LAU”)

A. La duración de los contratos de arrendamiento, aunque se pueden pactar libremente entre arrendador y arrendatario, tienen un plazo mínimo de prórroga potestativa para el arrendatario establecido por la LAU.

Con la modificación mencionada se amplía el plazo mínimo legal de duración del contrato de tres a cinco años, **y para el caso concreto de que el arrendador fuese persona jurídica el plazo mínimo sea de siete años**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Otros artículos que describían estos plazos en el cuerpo del mismo se han visto modificados como el 13 de la resolución del derecho del arrendador, el 16 respecto a la muerte del arrendatario o el 19 de elevación de renta por mejoras al ampliar el plazo que definían a cinco, o siete años si el arrendador es persona jurídica.

- B. Se modifica el artículo 14, al obligar al adquirente de una vivienda arrendada a subrogarse *“en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o **siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria**”*.

Si analizamos el artículo respecto a la enajenación de vivienda arrendada, vemos que el contrato de arrendamiento mantendrá sus derechos y obligaciones subrogándose en ellos el nuevo propietario, como arrendador, hasta que al menos se haya cumplido el plazo mínimo del artículo 9.

- C. La nueva redacción del artículo 36 establece que la fianza en metálico será de 1 mes, pero añade como novedad en el punto 6, del citado artículo que limita las garantías adicionales para contratos en los que el arrendador es persona jurídica: *“Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años **si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta**”*.

2) Ley de Enjuiciamiento civil (En adelante “LEC”):

- A. Se permite que sean tramitados por el cauce del procedimiento verbal reclamaciones relativas a arrendamientos urbanos, con cuantía menor de 6000€.
- B. Se introduce un nuevo apartado 5 del artículo 441, que recoge la paralización del desahucio en caso situación de vulnerabilidad social y/o económica del desahuciado. El plazo máximo de suspensión será de 1 mes contando desde la recepción de la comunicación de servicios sociales al Juzgado. De 3 meses si el demandante es una persona jurídica

3) Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo (En adelante “LHL”)

- A. Las Administraciones Públicas, como excepción, no podrán repercutir el impuesto sobre bienes inmuebles en caso de alquiler de inmuebles de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.
- B. Se permite que los ayuntamientos, mediante ordenanza fiscal podrán establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

El aspecto de la modificación normativa que mayor repercusión proyecta sobre la Sociedad es la ampliación del plazo de prórroga forzosa de los contratos de alquiler que es de siete años en el caso de arrendadores que sean personas jurídicas.

Incidencia en el Plan de negocio de la Sociedad.

Todas las medidas anteriormente señaladas inciden sobre el sector inmobiliario, en especial sobre los arrendamientos, y suponen cambios que amplían los derechos del arrendatario en detrimento de la posición del arrendador en el mercado residencial. Sin hacer ninguna consideración hacia el contenido, oportunidad o idoneidad de las medidas para los legítimos fines perseguidos, lo cierto es que se produce una modificación de la regulación cuyo análisis ha puesto de manifiesto consecuencias significativas. En especial, la ampliación de los plazos de prórroga legal incide de manera directa en el plan de negocio de la Sociedad y por tanto, en las también legítimas expectativas de los inversores.

En efecto, la estrategia de la compañía preveía una rotación de activos al tercer o cuarto año de explotación por considerar que en dicho plazo se maximizaba por un lado el rendimiento proveniente del arrendamiento (menores costes de mantenimiento por tratarse de obra nueva) como el promotor por su reciente terminación. De acuerdo a este horizonte temporal, se estructuraba la financiación de los proyectos, con vencimientos ajustados a ese calendario, con la idea de subrogar la financiación hipotecaria en los adquirentes en el plazo de tres o cuatro años desde la finalización de obra.

Bajo las anteriores premisas, la compañía comunico sus previsiones es las que se situaban unos hitos temporales de *break even*, compensación de pérdidas, y obtención de beneficios y por último recuperación de la inversión y comienzo del nuevo ciclo, para cada promoción.

En estas circunstancias y bajo el régimen SOCIMI, que obliga a reparto de dividendos, los inversores podían razonablemente esperar un retorno en forma de dividendos de, al menos, el 80% de las rentas arrendaticias y del 50% de las plusvalías del negocio promotor.

Sin embargo, la extensión de la prórroga legal a siete años, si el arrendador es persona jurídica como es el caso de DOMO, puede implicar un retraso de hasta cuatro años en la rotación de activos, afectando al valor de realización de los activos, y a las condiciones de financiación de los nuevos proyectos e incluso a la situación de la tesorería de la sociedad y la capacidad de atender los vencimientos.

Todas estas circunstancias se trasladarán, sin duda, al resultado económico de la Sociedad, incidiendo negativamente en los resultados de la sociedad y en el retorno a los accionistas e inversores, que han confiado sus ahorros a la Sociedad y a su modelo de negocio.

En concreto y respecto de los proyectos más avanzados, la extensión de la prórroga legal forzosa de 3 a 7 años, según los cálculos realizados por la compañía supone un descenso de 4 y de hasta 5 puntos en la TIR esperada. Efecto al que habrá que añadir el retraso en el reparto de dividendos por plazo de tres años.

Aunque el impacto en la situación de tesorería no se manifiesta a corto o medio plazo, el consejo ha anticipado el análisis y propuesta de las medidas que contrarresten cualquier riesgo en este sentido.

Alternativa analizada por el Consejo de Administración

El Consejo de Administración en sus sesiones de los días 10 y 26 de septiembre de 2019, ha tratado y analizado, como medidas para contrarrestar los efectos señalados, la posibilidad de proponer a la Junta de Accionistas la renuncia al régimen SOCIMI y reenfocar la actividad principalmente al negocio promotor.

Ello implica la pérdida de los beneficios fiscales y la tributación de las rentas de la sociedad obtenidas bien sean procedentes de la explotación patrimonialista o del negocio promotor e incluso supone la regularización de determinadas liquidaciones fiscales que se acogieron a las ventajas del régimen.

Pero, por otra parte, al no estar sometida a los requisitos del régimen especial, la Sociedad flexibiliza el calendario de desinversión, amplía la tipología de proyectos y mejora las condiciones de financiación.

Este último aspecto es esencial dado el nuevo entorno de incertidumbre temporal que se abre para las entidades financieras otorgantes de la financiación necesaria para lograr el grado de apalancamiento previsto en los planes de negocio, respecto de las subrogaciones de los adquirentes de las viviendas, locales e inmuebles en general, resultado de los proyectos de inversión inmobiliaria de nueva promoción o rehabilitación.

La Sociedad es consciente de que su accionariado desea materializar la rentabilidad de los proyectos con mayor antelación, sin incertidumbres temporales y, consecuentemente, percibir dividendos con anterioridad incluso al calendario, inicialmente previsto, de entre 3 y 4 años. En este aspecto, se considera mantener una obligación estatutaria de reparto de dividendos de un mínimo del 60% del beneficio repartible.

Con el nuevo enfoque, Domo Activos prevé compensar los costes que supone la renuncia al régimen fiscal mediante retornos más rápidos por la rotación de activos y mediante la flexibilización en las inversiones a acometer, sin incertidumbres temporales que impidan que la decisión de rotar inmuebles dependa única y exclusivamente de criterios vinculados a la oportunidad y conveniencia de obtener la mayor rentabilidad en el momento preciso y, por consiguiente, favorecer una atractiva política de dividendos recurrentes a sus accionistas.

La Sociedad considera al MAB el entorno ideal, la mejor y más idónea plataforma de expansión para favorecer su extensión y crecimiento en su condición de empresa de reducido tamaño, con una clara y declarada orientación a la obtención del mayor retorno de su actividad inversora en el mercado inmobiliario con objeto de repartirlo en forma de dividendos entre sus accionistas sin abandonar las políticas de transparencia, disciplina de mercado, y de gobierno corporativo a las que obliga el hecho de tener las acciones incorporadas al sistema de negociación. Por ello, la renuncia al régimen fiscal no supondría la exclusión de las acciones del Mercado, sino que se solicitaría el cambio de segmento de negociación, concretamente al de Empresas en Expansión (en adelante, EE)

CUARTO. Propuesta completa de acuerdos del consejo de administración para los puntos del orden del día.

Punto Primero:

“Renunciar, según lo previsto en el artículo 13, d) de la Ley 11/2009 de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde la adopción del acuerdo, a la aplicación del régimen fiscal, pasando a tributar por el régimen general.”

Punto Segundo:

“Solicitar la incorporación de las acciones en el Segmento de Empresas en Expansión, delegando en el Consejo de Administración, la suscripción de documentos informativos o solicitudes, o la realización de trámites o solicitudes que deban realizarse ante el Mercado Alternativo Bursátil y ante la Sociedad encargada del registro contable de las anotaciones en cuenta de las acciones de la Sociedad”.

Punto Tercero:

Tercero.

“Modificar los artículos primero, segundo y tercero de los Estatutos Sociales que en lo sucesivo tendrán la siguiente redacción.

<<Artículo 1.- Denominación social y normativa aplicable

La sociedad se denomina DOMO ACTIVOS, S.A. (en adelante, la “Sociedad”), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “Ley de Sociedades de Capital”) o textos legales que las sustituyan. “

“Artículo 2.- Objeto social

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*
 - a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles para su desarrollo, arrendamiento y venta. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
 - b. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su cifra de negocios represente menos del 20 por 100 de la cifra de negocios de la Sociedad en cada ejercicio económico.*
2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. “*

“Artículo 3.- Domicilio social y página web corporativa

1. *El domicilio social se fija en Madrid, Pº de la Ermita del Santo, nº 48, 2ª planta, Área de Oficinas “B”, 28011 Madrid, donde radicará el centro de la efectiva administración y de dirección de la Sociedad.*

2. *Sin perjuicio de las facultades que los Estatutos Sociales establecen a favor de la Junta General de accionistas, el Consejo de Administración podrá trasladar el domicilio social dentro del mismo término municipal, así como establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, agencias, representaciones, delegaciones o sucursales, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.*

3. *La Sociedad dispondrá de una página web corporativa (www.domoactivos.com) en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.*

4. *La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración. >>”*

Tercero bis.

“Modificar los artículos ocho y diez de los estatutos sociales que en lo sucesivo tendrán la siguiente redacción.

<<Artículo 8.- Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. *Accionistas titulares de participaciones significativas*

a) *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del diez (10) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

- b) *Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*
- c) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- d) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*
- e) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.*
- f) *El porcentaje de participación igual o superior al 10% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el apartado segundo punto 2.1 de la circular 2/2018 del mercado Alternativo Bursátil, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a) *Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.*
- b) *Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*
- c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
- d) *La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “Requerimiento de Información”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos*

de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.

Artículo 10.- Transmisión de acciones

- 1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*
- 2. No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, el accionista que quiera adquirir acciones que junto con las que ya posea le otorgue una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
- 3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones>>”*

Tercero Ter.

“Modificar el artículo 41 de los estatutos sociales que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción.

<<Artículo 41.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá constituir con carácter permanente una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la normativa aplicable. La delegación y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

2. El Consejo de Administración constituirá y mantendrá en su seno una Comisión de Auditoría y Control que estará formado al menos por un consejero independiente y cuyas funciones son:

a Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

b Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.

c Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.

d Mantener las oportunas relaciones con los auditores de cuentas que se concretan entre otras en:

i Atender las peticiones de información que formulen al Consejo.

ii Recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas.

iii Remitir las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría.

iv Solicitar y recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

v Elaborar un informe en el que valorarán la independencia e idoneidad de la firma de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a los de auditoría.

e Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

f *Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.*

g *Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración.*

3. *El Consejo de Administración podrá constituir una Comisión de Nombramiento y, en su caso, Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que determine el propio Consejo.*

4. *Asimismo, el Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión. >>”*

Tercero Quater

“Modificar el artículo 45 de los estatutos sociales que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción.

Artículo 45.- Reglas especiales para la distribución de dividendos

1. Distribución obligatoria de dividendos. *La Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el 60% del beneficio obtenido en el ejercicio una vez atendidas las dotaciones obligatorias.*

2. *La Junta General de Accionistas de la Sociedad podrá determinar un porcentaje superior mediante el correspondiente acuerdo de distribución.*

La distribución mínima de dividendos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

3. Derecho a la percepción de dividendos. *Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el momento en el que determine la Junta General de accionistas o el Consejo de Administración que haya acordado la distribución.*

4. Exigibilidad del dividendo. *El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*

Tercero quinquies

“Modificar el artículo 51 de los estatutos sociales que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción.

<<Artículo 51. Comunicación de participaciones significativas

1. *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del diez (10) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

2. *Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*
3. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
4. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.>>*

En Madrid, a 19 de noviembre de 2019

Consejo de Administración