
MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

DOCUMENTO DE EMISIÓN PARA LA INCORPORACIÓN
AL SISTEMA MULTILATERAL DE NEGOCIACIÓN
OPERADO POR EUROPEAN DIGITAL SECURITIES
EXCHANGE, S.V., S.A. (PORTFOLIO STOCK EXCHANGE)

23 de enero de 2026

INDICE.

1. Introducción.....	3
2. Resumen.....	4
2.1 Datos identificativos del Emisor.....	4
2.2 Identificación de las personas responsables de la elaboración del Documento de Emisión.....	4
2.3 Finalidad de la elaboración del Documento de Emisión.....	5
2.4 Descripción del modelo de negocio del Emisor.....	5
2.5 Precio de referencia por acción y fuentes consultadas para fijar dicho precio....	5
2.6 Identificación de los principales factores de riesgo de la emisión para los inversores.....	6
2.7 Parámetros más relevantes de la información financiera del Emisor.....	7
2.8 Accionariado del Emisor.....	8
2.9 Información sobre el número, importe nominal, clase y demás circunstancias de las Acciones a emitir.....	8
3. Información sobre el Emisor.....	9
3.1 Identificación completa del Emisor.....	9
3.2 Identificación del objeto social del Emisor.....	9
3.3 Identificación de las personas responsables de la elaboración de la información contenida en el Documento de Emisión.....	11
3.4 Descripción del negocio del Emisor, con indicación de cuáles son sus fuentes de generación de ingresos y sus líneas de negocio, países en los que presta servicios y ventajas competitivas.....	11
3.5 Identificación del auditor de cuentas.....	12
3.6 Identificación y descripción de los activos inmobiliarios.....	13
3.7 Procedimientos judiciales.....	13
3.8 Información financiera y fiscal.....	14
3.9 Identificación del grupo de sociedades al que pertenece el Emisor.....	17
3.10 Identificación de los proveedores críticos para el Emisor.....	17
3.11 Órganos de control interno.....	18
3.12 Política de dividendos.....	19
3.13 Previsiones de negocio y financieras.....	20

3.14 Ratios financieros y operativos.....	23
3.15 Información sobre operaciones vinculadas.....	24
3.16 Órgano de dirección. Información sobre los miembros del Consejo de Administración y alta dirección.....	25
3.17 Sistema de remuneración.....	27
3.18 Composición del capital social.....	28
3.19 Junta General y Consejo de Administración.....	29
3.20 Proveedor de liquidez.....	29
4. Información sobre las acciones.....	29
4.1 Información sobre el número, importe nominal, clase y demás circunstancias de las Acciones a emitir.....	29
4.2 Pactos parasociales.....	30
4.3 Cualquier otra circunstancia relevante que afecte a las acciones o a su libre transmisibilidad o el ejercicio de derechos.....	30
5. Identificación de factores de riesgo.....	33

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento de emisión (en adelante, el "**Documento de Emisión**") ha sido elaborado **MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.** (en adelante, indistintamente la "**Sociedad**" o el "**Emisor**") con ocasión de la admisión a negociación de la totalidad de las acciones representativas de su capital social en el segmento de Equity del sistema multilateral de negociación operado por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A., bajo la marca comercial Portfolio Stock Exchange (en adelante, indistintamente "**Portfolio Stock Exchange**" o "**Portfolio**").

La información contenida en este Documento de Emisión cumple con la normativa que le es aplicable, es completa, de acuerdo con la realidad y no omite datos relevantes necesarios para que los inversores puedan tomar una decisión de inversión informada y fundamentada.

Los inversores deben leer íntegramente el Documento de Emisión con carácter previo a la toma de cualquier decisión de inversión, y se recomienda que cuenten con el asesoramiento de un experto independiente en la materia a la hora de invertir en instrumentos financieros negociados en sistemas multilaterales de negociación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (en adelante, la "**LMV**"), la responsabilidad por la elaboración de la información pública relacionada con los emisores de los instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación deberá recaer, al menos, sobre el emisor y los miembros de su órgano de administración, quienes serán responsables de todos los daños y perjuicios que hubiesen ocasionado a los titulares de instrumentos financieros, conforme a la legislación mercantil aplicable a dicho emisor, como consecuencia de que la información no proporcione una imagen fiel del emisor.

Ni Portfolio Stock Exchange ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores, han aprobado o efectuado ningún tipo de comprobación en relación con el contenido del Documento de Emisión. Portfolio se limita a revisar que la información requerida para el alta de los instrumentos financieros ha sido completada.

DEVESA LAW FIRM, S.L.P., con N.I.F. B54207782 y domicilio social sito en Calle Velázquez, número 59, 2º izquierda, 28001, Madrid (en adelante, "**Devesa**"), ha actuado como Legal Trusted Partner del Emisor. Devesa ha asesorado al Emisor en el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Mercado de Portfolio Stock Exchange para la incorporación de sus acciones en el segmento de Equity de Portfolio, y ha verificado que la información contenida en el Documento de Emisión ha sido redactada de conformidad con los requisitos del Reglamento de Mercado de Portfolio Stock Exchange y no omite datos relevantes para que el inversor pueda formarse un juicio de valor sobre las acciones. Devesa no ha verificado la exactitud de la información contenida en este Documento de Emisión y no formula ninguna declaración con respecto a la información contenida en el mismo desde un punto de vista sustantivo, y no asume ninguna responsabilidad frente al Emisor ni frente a ninguna otra persona por

la veracidad, exactitud, integridad, calidad o cualquier otra característica de la información contenida en el Documento de Emisión.

2. RESUMEN.

2.1. Datos identificativos del Emisor.

- ❖ **Denominación social:** MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.
- ❖ **Constitución:** Constituida mediante escritura de constitución de sociedad anónima otorgada en fecha ocho de octubre de dos mil veinticuatro ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Murcia, don David Trapote González, bajo el número dos mil quinientos ochenta y ocho (2.588) de su orden de protocolo.
- ❖ **Domicilio social:** Calle Alguazas, número 3, El Jimenado, Torre Pacheco, (30.708 - Murcia).
- ❖ **Inscripción:** Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, hoja número MU1147760, inscripción 1ª.
- ❖ **Forma jurídica:** El Emisor es una sociedad anónima española acogida al Régimen especial de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**SOCIMI**”).
- ❖ **Página web corporativa:** www.mgnrentalscapital.com
- ❖ **Número de Identificación Fiscal (NIF):** A75296335
- ❖ **Código LEI:** 5299001TOS13WS8DG414
- ❖ **Código ISIN:** ES0106009006

2.2. Identificación de las personas responsables de la elaboración del Documento de Emisión.

El presente Documento de Emisión ha sido redactado y preparado por el Consejo de Administración del Emisor, por delegación expresa de la Junta General de Accionistas adoptada en virtud de acuerdo en fecha 15 de octubre de 2025.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 6/2023, la responsabilidad de la elaboración de la información pública relativa a los Emisores de los instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación deberá recaer, al menos, sobre el Emisor y los miembros de su órgano de administración, quienes serán responsables de todos los daños y perjuicios que hayan causado a los titulares de instrumentos financieros, de conformidad con la legislación mercantil aplicable a dicho Emisor, como consecuencia de que la información no ofrezca una imagen fiel del Emisor.

En relación con lo anterior, el Consejo de Administración del Emisor, formado por D. Antonio Nicolás Saura, D. Fulgencio Garcerán Galindo, Dña. María del Carmen Nicolás Pedreño y D. Antonio Garcerán Galindo, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Emisión y declara que la información contenida en el mismo es,

según su leal saber y entender, conforme a la realidad y no incurre en ninguna omisión material.

Se hace constar que el contenido del Documento de Emisión ha sido aprobado por la Junta General de Accionistas del Emisor con fecha 23 de enero de 2026.

2.3. Finalidad de la elaboración del Documento de Emisión.

El presente Documento de Emisión se elabora con motivo de la decisión del Emisor, adoptada por unanimidad por la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada en fecha 15 de octubre 2025, de solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de sus acciones en Portfolio Stock Exchange.

2.4. Descripción del modelo de negocio del Emisor.

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión inmobiliaria (SOCIMI) dedicada principalmente a la adquisición, rehabilitación y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos.

Su modelo de negocio se basa en generar ingresos recurrentes mediante el alquiler de una cartera diversificada de propiedades inmobiliarias, cumpliendo con los requisitos del régimen SOCIMI. La estrategia de MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. se centra en maximizar la rentabilidad por alquiler de dichos activos y en la creación de valor a largo plazo a través de la revalorización patrimonial, manteniendo un nivel de endeudamiento moderado.

Actualmente, la Sociedad posee más de 50 inmuebles, de uso residencial y comercial, ubicados en la Región de Murcia y zonas cercanas como Torrevieja (Alicante) y Almería.

Asimismo, la Sociedad evalúa oportunamente nuevas oportunidades de inversión inmobiliaria en sus áreas de actuación para seguir creciendo, aprovechando el vehículo cotizado como plataforma para facilitar dichas inversiones y dotar de liquidez a sus accionistas.

2.5. Precio de referencia por acción y fuentes consultadas para fijar dicho precio.

El precio inicial de referencia por acción es de 1,65 euros, resultando una capitalización total de 11.517.965,72 euros.

La metodología utilizada para determinar la capitalización inicial del Emisor ha sido la denominada Valor Patrimonial Ajustado o Net Asset Value (NAV). A tal efecto, se ha tomado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios, cuyo detalle se desglosa en el **Anexo I**, utilizando las siguientes fuentes:

- Valoración de una cartera de 54 activos inmobiliarios realizada en marzo de 2025 por experto independiente (EUROVALORACIONES, S.A.). Este informe se ha realizado de acuerdo conforme a la normativa de tasación ECO, que se rige principalmente por la Orden ECO/805/2003, la cual ha sido recientemente actualizada por la Orden ECM/599/2025

- Los restantes 12 activos inmobiliarios, adquiridos recientemente, se han valorado a su Valor Contable a fecha 31 de diciembre de 2025.

La Junta General de Accionistas, en su reunión de fecha 23 de enero de 2026, y con base en los puntos anteriormente mencionados, adoptando un principio de prudencia, ha aprobado el precio inicial de referencia por acción para la salida a negociación del Emisor en 1,65 euros.

2.6. Identificación de los principales factores de riesgo de la emisión para los inversores.

Antes de tomar cualquier decisión de inversión en las acciones del Emisor, los inversores deberán tener en cuenta los factores de riesgo descritos a continuación, junto con el resto de información contenida en el presente Documento de Emisión.

Los factores de riesgo enumerados a continuación son aquellos riesgos que, razonablemente, podrían tener un impacto sustancial negativo en la actividad, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Los riesgos mencionados no son exhaustivos, pudiendo la Sociedad tener que hacer frente a otros riesgos actualmente desconocidos o no considerados relevantes en el momento actual. De igual modo, los riesgos mencionados son riesgos específicos del Emisor.

A continuación, se enumeran los principales factores de riesgo relacionados con el Emisor:

- ❖ **Riesgo del mercado inmobiliario:** La rentabilidad y valor de los activos de la Sociedad dependen de las condiciones del mercado inmobiliario. Una caída en la demanda de alquiler o en los precios de los inmuebles podría afectar negativamente los ingresos por rentas y el valor patrimonial de la Sociedad.
- ❖ **Concentración geográfica:** La cartera de inmuebles se ubica principalmente en la zona sureste de España (Murcia, Alicante y Almería), por lo que eventos económicos o adversos específicos de estas regiones (por ejemplo, cambios en la demanda local, regulación urbanística o condiciones económicas regionales) podrían impactar de forma significativa a la Sociedad.
- ❖ **Riesgo de vacancia e impago:** El negocio depende de la ocupación continua de los inmuebles y del cumplimiento de pago por parte de los arrendatarios. Desocupaciones prolongadas, dificultades para encontrar nuevos inquilinos o incrementos en la morosidad de los arrendatarios reducirían los ingresos y podrían incrementar los costes operativos (por gastos de mantenimiento o comercialización).
- ❖ **Riesgo financiero y de tipo de interés:** La Sociedad mantiene deuda financiera para financiar parte de sus activos. Fluctuaciones en los tipos de interés podrían encarecer el servicio de la deuda y reducir el resultado neto. Asimismo, el acceso

futuro a financiamiento podría limitarse en caso de condiciones financieras adversas, lo que afectaría la capacidad de crecimiento o refinanciación de la Sociedad.

- ❖ **Riesgo de liquidez de las acciones:** Dado que la Sociedad cotizará, la liquidez de las acciones podría ser limitada. Un bajo volumen de negociación puede incrementar la volatilidad del precio de las acciones y dificultar a los inversores la compra o venta de participaciones en el mercado secundario en el momento deseado.
- ❖ **Riesgo regulatorio (régimen SOCIMI):** El régimen fiscal especial de SOCIMI exige el cumplimiento continuo de ciertos requisitos. Un incumplimiento sobrevenido de estos requisitos podría conllevar la pérdida de los beneficios fiscales de la Sociedad o la imposición de gravámenes especiales. Cambios normativos futuros que afecten a las SOCIMI en materia fiscal, mercantil o de mercado de valores podrían alterar las condiciones operativas, tributarias o de divulgación de información a las que está sujeta la Sociedad.
- ❖ **Riesgo operacional y de proveedores:** La Sociedad podría depender de terceros para la gestión diaria de los inmuebles como los servicios de mantenimiento, gestión de propiedades o seguros). Una prestación deficiente o la interrupción de servicios por parte de proveedores críticos podría impactar en la buena marcha de la operativa de alquileres. No obstante, la mayoría de estos servicios pueden ser sustituidos por proveedores alternativos en caso de necesidad, por lo que el riesgo se limita a eventuales retrasos o costes adicionales en dicha transición.
- ❖ **Riesgo de gobierno corporativo y dependencia de personas clave:** La Sociedad está controlada por un número reducido de accionistas y administrada por un consejo de administración de tamaño limitado. La concentración de la propiedad y la toma de decisiones en un grupo pequeño conlleva riesgos de gobierno corporativo, como potenciales conflictos de interés o dependencia de las capacidades y la integridad de sus miembros. La salida inesperada de alguno de los altos directivos o consejeros clave, sin un relevo adecuado, podría afectar temporalmente la gestión estratégica de la Sociedad.

2.7. Parámetros más relevantes de la información financiera del Emisor.

A continuación, se presentan los datos financieros más destacados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, reflejo de su situación económico-financiera reciente (cifras en euros):

- ❖ Ingresos anuales: 750.000 € (principalmente provenientes de rentas de alquiler).
- ❖ Resultado 2025: -72.000€ (resultado negativo del ejercicio, una vez excluida la dotación a la amortización).
- ❖ Activos totales: 15.500.000 € (valor en libros de la totalidad de activos de la Sociedad, mayoritariamente inmuebles).

- ❖ Deuda financiera: 4.100.000€ (pasivo financiero total, en su mayor parte préstamos bancarios garantizados con los inmuebles).
- ❖ Fondos propios: 11.200.000 € (patrimonio neto de la Sociedad, que incluye capital social, reservas y resultados acumulados).

Estas magnitudes muestran una estructura financiera saneada, con un nivel de endeudamiento moderado (ver Ratios financieros y operativos en la sección 3.14 y balance y cuenta de pérdidas y ganancias en la sección 3.8) y capacidad para generar beneficios. Los importes precedentes corresponden a estimaciones actuales de la Sociedad, habiendo sido elaborados conforme a normas contables aplicables y auditados externamente cuando así se requiere.

2.8. Accionariado del Emisor.

En la fecha de emisión del presente Documento de Emisión, el Emisor es una entidad con cuatro (4) accionistas, teniendo todos ellos una participación en el capital social de la compañía del veinticinco por ciento (25,00%). A continuación, se incluye una tabla con su estructura accionarial:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje
Accionista 1	1.740.215	25,00%
Accionista 2	1.740.215	25,00%
Accionista 3	1.740.215	25,00%
Accionista 4	1.740.215	25,00%
TOTAL	6.960.860	100,00%

En la medida en que ningún accionista de la Sociedad posee directa o indirectamente un porcentaje superior al 25% del capital social, el titular real asimilado son los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, D. Antonio Nicolás Saura, D. Fulgencio Garcerán Galindo, Dña. María del Carmen Nicolás Pedreño y D. Antonio Garcerán Galindo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

2.9. Información sobre el número, importe nominal, clase y demás circunstancias de las Acciones a emitir.

El capital social de MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. asciende a **SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS (6.960.860,00.- €)**, dividido en 6.960.860 acciones ordinarias nominativas, de una sola serie y clase, con un valor nominal de UN EURO (1,00.- €) cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas (en adelante, las “**Acciones**”). Las Acciones son de una sola serie y clase y confieren a los accionistas del Emisor los mismos derechos políticos y económicos.

El código ISIN del instrumento financiero correspondiente a las Acciones es ES0106009006.

Las Acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, la transmisión y demás derechos se obtendrán mediante la inscripción en el correspondiente registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista.

La entidad encargada de llevar los registros contables de las Acciones es Euroclear France, S.A., sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación francesa, con domicilio social en Place de la Bourse 10-12, 75002, París.

3. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

3.1. Identificación completa del Emisor.

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A., con Número de Identificación Fiscal A75296335 y con domicilio social sito en Calle Alguazas, número 3, El Jimenado, Torre Pacheco, (30.708 -Murcia), es una sociedad anónima española acogida al régimen fiscal especial aplicable a las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), el equivalente español a otros fondos de inversión inmobiliaria ("REIT") existentes en otras jurisdicciones.

La Sociedad fue constituida mediante escritura de constitución de sociedad anónima otorgada en fecha ocho de octubre de dos mil veinticuatro ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Murcia, don David Trapote González, bajo el número dos mil quinientos ochenta y ocho (2.588) de su orden de protocolo; y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo IRUS 1000434247154, hoja número MU1147760, inscripción 1ª.

La Sociedad tiene asignado el código LEI 5299001TOS13WS8DG414 y el código ISIN del instrumento financiero correspondiente a sus Acciones es ES0106009006.

La página web corporativa de la Sociedad se encuentra en la siguiente dirección URL: www.mgnrentalscapital.com

3.2. Identificación del objeto social del Emisor.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales (los cuales se adjuntan como **Anexo II** a este Documento de Emisión) y cuyo tenor literal, a la fecha del presente Documento de Emisión, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2º.- OBJETO.

1.- La sociedad tiene por objeto:

- 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 Ley 37/1992, de 28 de*

diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;

- b) La tenencia de acciones 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 dichas 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 a que se refiere el artículo 3 de la LSOCIMI, y*
- 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.*

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 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, entre ellas:

- ✓ La compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;*
- ✓ La construcción completa de edificaciones;*
- ✓ La adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.*

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

3.- CNAE actividad principal: 6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

4.- Se excluyen del objeto social aquellas actividades que, mediante legislación específica, son atribuidas con carácter exclusivo a personas o entidades concretas o que necesiten cumplir requisitos que la sociedad no cumpla. Respecto a aquellas actividades comprendidas en el objeto social que requieran cualificación profesional,

solo podrán ser realizadas, bien por medio de una sociedad profesional, que constituye el centro subjetivo de imputación del negocio que se establece con el cliente o usuario, siendo ejecutados los actos directamente bajo la razón o denominación social, bien mediante una sociedad de medios, comunicación o ganancia, que sirve de comunicación entre cliente y el profesional que desarrolla la actividad vinculado a la sociedad por cualquier medio."

3.3. Identificación de las personas responsables de la elaboración de la información contenida en el Documento de Emisión.

De conformidad con el artículo 71 de la Ley 6/2023, la Sociedad y todos los miembros de su Consejo de Administración, a saber, D. Antonio Nicolás Saura, D. Fulgencio Garcerán Galindo, Dña. María del Carmen Nicolás Pedreño y D. Antonio Garcerán Galindo, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Emisión.

Asimismo, todos los miembros mencionados del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento de Emisión, declaran que la información contenida en el mismo es, a su leal saber y entender, exacta y no contiene omisiones relevantes.

Se hace constar que el contenido del Documento de Emisión ha sido aprobado por la Junta General de Accionistas del Emisor con fecha 23 de enero de 2026.

3.4. Descripción del negocio del Emisor, con indicación de cuáles son sus fuentes de generación de ingresos y sus líneas de negocio, países en los que presta servicios y ventajas competitivas.

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión inmobiliaria (SOCIMI) dedicada principalmente a la adquisición, rehabilitación y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos.

Su modelo de negocio se basa en generar ingresos recurrentes mediante el alquiler de una cartera diversificada de propiedades inmobiliarias, cumpliendo con los requisitos y ventajas fiscales del régimen SOCIMI. La estrategia de la Sociedad se centra en maximizar la rentabilidad por alquiler de dichos activos y en la creación de valor a largo plazo a través de la revalorización patrimonial, manteniendo un nivel de endeudamiento moderado.

Actualmente, la Sociedad posee 66 inmuebles, de uso residencial y comercial, ubicados en la Región de Murcia y zonas cercanas como Torrevieja (Alicante) y Almería.

Asimismo, la Sociedad evalúa oportunamente nuevas oportunidades de inversión inmobiliaria en sus áreas de actuación para seguir creciendo, aprovechando el vehículo cotizado como plataforma para facilitar dichas inversiones y dotar de liquidez a sus accionistas.

- ❖ **Fuentes de ingresos y líneas de negocio:** La principal fuente de ingresos de la Sociedad es la renta obtenida del arrendamiento de sus inmuebles. La

Sociedad se dedica exclusivamente al negocio de alquiler inmobiliario, centrado en activos de naturaleza urbana (viviendas y locales comerciales y plazas de estacionamiento vinculadas a esas propiedades). En consecuencia, la línea de negocio predominante es el arrendamiento de larga duración, complementado eventualmente por alquileres de medio plazo o vacacionales cuando la demanda lo aconseja, siempre dentro del marco permitido por su objeto social. La empresa no desarrolla actividades de promoción para venta ni otros segmentos ajenos al arrendamiento, más allá de las rehabilitaciones o mejoras necesarias para mantener y aumentar el valor de sus inmuebles en alquiler.

- ❖ **Ámbito geográfico de operación:** La Sociedad opera actualmente en España, con presencia destacada en la Región de Murcia, así como en localidades cercanas de la provincia de Alicante (Comunidad Valenciana) y la provincia de Almería (Andalucía). Todos los activos inmobiliarios en cartera se encuentran ubicados en territorio español, por lo que la Sociedad está expuesta principalmente al mercado inmobiliario español. Esta concentración geográfica permite a la compañía tener un profundo conocimiento del mercado local y aprovechar economías de escala operativas en la gestión de los inmuebles, si bien, como se indicó en los factores de riesgo, también puede implicar una menor diversificación geográfica.
- ❖ **Ventajas competitivas:** la Sociedad cuenta con varias fortalezas inherentes a su modelo de negocio y a su estructura, entre las que destacan: (i) Carácter de SOCIMI y eficiencia fiscal, que le permite tributar al 0% en el Impuesto de Sociedades por las rentas de alquiler, siempre que cumpla las condiciones legales, pudiendo destinar así más recursos a dividendos e inversión; (ii) Experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario local, respaldados por sus socios fundadores y equipo gestor, quienes han administrado un importante portafolio de inmuebles en las zonas donde opera la Sociedad durante años, desarrollando relaciones con proveedores locales y conocimiento de las tendencias de demanda; (iii) Cartera de activos diversificada dentro de su foco regional, que incluye decenas de unidades arrendables, lo que mitiga el impacto de la vacancia de cualquier inmueble individual y proporciona flujos de ingresos estables (ningún arrendatario individual representa por sí solo una parte sustancial de los ingresos totales); (iv) Bajo nivel de endeudamiento financiero en comparación con el valor de los activos, lo que otorga resiliencia financiera ante eventuales caídas del mercado o subidas de tipos de interés, así como margen para acometer inversiones futuras si se consideran oportunas; y (v) Política de gestión activa del patrimonio inmobiliario, enfocada en la revalorización a largo plazo: la Sociedad invierte en el mantenimiento y, cuando procede, en la rehabilitación de sus inmuebles para mejorar su calidad y atractividad, incrementando así el valor del activo y su potencial de renta, a la vez que fortalece las relaciones con arrendatarios mediante una oferta de viviendas en buenas condiciones.

3.5. Identificación del auditor de cuentas.

Siempre que la Sociedad se encuentre cotizando en Portfolio Stock Exchange, la auditoría externa deberá ser encomendada exclusivamente a una firma de auditoría que figure entre las aprobadas por Portfolio Stock Exchange.

A tal efecto, se deja constancia de que las cuentas anuales de la Sociedad serán auditadas por EDUARDO VALDERRAMA Y ASOCIADOS, S.L., con N.I.F. B42678557 y domicilio social sito en la Rambla Méndez Núñez, número 23, 6º A, 03002, Alicante; inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, hoja A167525, inscripción 1ª; y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S2528.

EDUARDO VALDERRAMA Y ASOCIADOS, S.L. fue designada como auditor de la Sociedad para los ejercicios sociales 2025, 2026 y 2027, en virtud de acuerdo de Junta General Extraordinaria de fecha 15 de octubre de 2025, elevado a público en virtud de escritura otorgada en fecha 17 de noviembre de 2025, ante el notario del Ilustre Colegio Notarial de Murcia, don David Trapote González, bajo el número 3.352 de su orden de protocolo.

3.6. Identificación y descripción de los activos inmobiliarios.

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. concentra su actividad en la adquisición, rehabilitación y posterior arrendamiento de bienes inmuebles urbanos con el objetivo de generar ingresos recurrentes mediante una cartera diversificada de propiedades en alquiler, manteniendo una política activa de gestión patrimonial que combina la conservación y mejora de los inmuebles con una explotación orientada fundamentalmente al arrendamiento de larga duración, complementado de forma ocasional por fórmulas de alquiler de medio plazo o vacacional cuando la demanda lo aconseja.

La cartera inmobiliaria está compuesta por 66 inmuebles de uso residencial y comercial, a los que se suman plazas de aparcamiento vinculadas a esas propiedades. Todos los activos se localizan en territorio español, con una presencia destacada en la Región de Murcia y en localidades cercanas como Torrevieja (Alicante) y la provincia de Almería.

La Sociedad valora contablemente estos activos a coste de adquisición, registrando, en su caso, los deterioros necesarios si el valor de mercado de los mismos fuera inferior al coste contabilizado. Dicha política contable busca reflejar prudencialmente el valor neto de los activos en balance y preservar la consistencia en la medida de los resultados. Al 31 de diciembre de 2025 la cartera de activos inmobiliarios figura un valor neto contable total de 14 millones de euros.

La descripción detallada y la identificación individual de cada activo inmobiliario que integra la cartera de la Sociedad se incorpora como **Anexo I** al presente Documento de Emisión.

3.7. Procedimientos judiciales.

En la fecha del presente documento de emisión no hay ningún litigio en curso que pueda repercutir en los resultados del Emisor.

3.8. Información financiera y fiscal.

MGN Rentals Capital SOCIMI, S.A. formula cuentas anuales individuales de acuerdo con el Plan General de Contabilidad español, adaptado a las características de las empresas inmobiliarias, y someterá dichas cuentas a auditoría externa. Esa primera formulación recogió la situación inicial de la empresa tras su constitución (capital social de 60.000 € y sin operaciones significativas de arrendamiento hasta cierre de ese año) junto con los hechos posteriores relevantes, entre ellos la ampliación de capital realizada en abril de 2025 y la ampliación de capital realizada e 16 de julio de 2.025 (descrita más adelante).

En cuanto al ejercicio en curso 2025, la Sociedad ha llevado a cabo una auditoría de sus cuentas a fecha 30/06/2025, la cual se podrá a disposición del público como documento independiente en la ficha de emisión. Por otro lado, se han preparado estados financieros intermedios y proyecciones que sirven de base para la información financiera.

Dicha auditoría fue efectuada por EDUARDO VALDERRAMA Y ASOCIADOS, S.L., cuyo informe de auditoría, así como las notas explicativas del mismo que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. De acuerdo con la opinión del auditor de la Sociedad, el balance auditado expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025.

A continuación, se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias provisional de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, elaborada a partir de los estados financieros y de la información contable cerrada a la fecha, pendiente de formulación y auditoría definitiva.

Esta información tiene carácter estimativo y ha sido preparada de conformidad con los criterios contables aplicables, reflejando razonablemente la evolución económica de la Sociedad durante el ejercicio.

PYG A 31 DIC 2025

CONCEPTO	2025	EJERC N-1
1. Importe neto de la cifra de negocios	28.479,44 €	
4. Aprovisionamientos	- 30.438,44 €	
5. Otros ingresos de explotación	533.669,12 €	
6. Gastos de personal	- 89.881,23 €	
7. Otros gastos de explotación	- 264.323,68 €	- 1.059,12 €
8. Amortización del inmovilizado	- 176.014,89 €	
12. Otros resultados	- 32.215,51 €	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	- 30.725,19 €	- 1.059,12 €
13. Ingresos financieros	8,23 €	
14. Gastos financieros	- 44.549,05 €	
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3.080,38 €	
B) RESULTADO FINANCIERO	- 41.460,44 €	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	- 72.185,63 €	- 1.059,12 €
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	- 72.185,63 €	- 1.059,12 €

BALANCE A 31 DIC 2025

ACTIVO			PASIVO		
	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	15447702,68		PATRIMONIO NETO	11202765,58	58940,88
Inmovilizado material	1200375,59		Fondos propios	11202765,58	58940,88
Inversiones inmobiliarias	14068244,01		Capital social	6960860	60000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	130672,08		Prima de emisión	2637600	
Inversiones financieras a largo plazo	48411				
			Otras participaciones de accionistas	1909632,51	
			Resultados de ejercicios anteriores	-72350,91	-1059,14
			Resultado del ejercicio (Pérdidas)	-43272,84	
			Reservas	-189703,18	
			PASIVO NO CORRIENTE	4160420,53	
			Deudas a largo plazo	4160420,53	
			Deudas con entidades de crédito		
			Acreedores por arrendamiento financiero		
			Otras deudas a largo plazo		
			PASIVO CORREINTE	163979,09	146,58
			Deudas a corto plazo	15117,58	
ACTIVO CORRIENTE	79462,52	59047,46	Deudas con entidades de crédito	1345,13	
Existencias		54571	Acreedores por arrendamiento financiero		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-21336,17	208,15	Otras deudas a corto plazo	13772,45	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7683,51		Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Otros deudores	-29019,68	208,15			
Inversiones financieras a corto plazo	38257,11		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	146021,51	146,58
Periodificaciones a corto plazo	712,3		Proveedores	478,7	
Efectivo y otros líquidos equivalentes	61829,28		Otros Acreedores	145542,81	146,58
Tesorería	61829,28		Periodificaciones a corto plazo	2840	
TOTAL ACTIVO	15527165,2	59087,46	TOTAL PASIVO	15527165,2	59087,46

Principales magnitudes financieras: La Sociedad cuenta con un **activo total** de aproximadamente **15.5 millones de euros**, compuesto principalmente por propiedades inmobiliarias destinadas a alquiler (valor neto contable de los inmuebles) y, en menor medida, por activo circulante (tesorería y derechos de cobro por rentas). **Los fondos propios** ascienden a unos **11,2 millones de euros**, tras la ampliación de capital y la incorporación de reservas, y el **pasivo exigible total** ronda los **4,5 millones de euros**.

En la cuenta de resultados provisional correspondiente al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad registra **ingresos de explotación** cercanos a **562.148,56€**, provenientes íntegramente de rentas de alquiler.

No obstante, tras considerar el conjunto de **gastos operativos** (gastos de comunidad, mantenimiento, seguros, IBI, así como gastos de gestión y administración), junto con los **gastos financieros** y otros ajustes contables, la Sociedad presenta un resultado de explotación negativo de **30.725,19€**.

El **resultado financiero** del ejercicio es igualmente negativo, por importe de **-41.460,44€**, debido principalmente a los gastos financieros asociados a la financiación bancaria y a deudas con empresas vinculadas.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado antes de impuestos asciende a **-72.185,63€**, importe que coincide con el resultado neto del ejercicio, al no registrarse gasto por impuesto sobre beneficios en aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

Este resultado negativo se produce una vez excluida la dotación a la amortización, lo que evidencia el impacto de los gastos financieros y operativos en la rentabilidad del ejercicio. Desde el punto de vista de generación de caja, la actividad ordinaria de la Sociedad mantiene un comportamiento estable, si bien el resultado contable se ve afectado por la estructura de costes y financiación.

En cuanto al Loan to Book Value, calculado como el cociente entre la deuda financiera total y el valor contable de los activos inmobiliarios, se sitúa en aproximadamente **28,2%**, reflejando un nivel de apalancamiento conservador y una sólida estructura financiera.

Situación fiscal (régimen SOCIMI): Desde su creación, la Sociedad manifestó su intención de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009. Este régimen conlleva un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades para las rentas que cumplan los requisitos del objeto social y cumpla con la política obligatoria de reparto de dividendos y el resto de las condiciones de la ley. La Sociedad efectivamente ha optado por la aplicación de dicho régimen especial en 2025, al amparo del artículo 8 de la Ley SOCIMI, disponiendo de un plazo de dos años para cumplir con el requisito de incorporación de sus acciones a un mercado de valores. En consecuencia, no se pagan impuestos sobre los beneficios ordinarios (0% de gravamen) y los únicos gravámenes potenciales a nivel societario serían: (i) un gravamen especial del 15% sobre beneficios no distribuidos en plazo si la Sociedad, por alguna razón, no efectuase el reparto obligatorio de dividendos, y (ii) un gravamen especial del 19% sobre dividendos distribuidos a determinados accionistas significativos que gocen de exención fiscal sobre esos dividendos (circunstancia que, a la fecha, no se da en la Sociedad, puesto que los accionistas principales son personas físicas residentes sin exención sobre dividendos). La Sociedad no tiene actividad económica fuera de España, por lo que no está sujeta a impuestos en otras jurisdicciones ni a estructuras fiscales complejas internacionales.

En cuanto a impuestos indirectos, la adquisición de inmuebles por parte de la Sociedad puede beneficiarse, cuando se cumplen los requisitos, de la bonificación del 95% en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados prevista para las SOCIMI, reduciendo significativamente los costes fiscales de expansión del

portafolio. Adicionalmente, la actividad de arrendamiento está sujeta al IVA al tipo del 21% en el caso de alquiler de locales comerciales, y exenta de IVA en el caso de alquiler de viviendas; la Sociedad cumple con sus obligaciones de repercutir y liquidar el impuesto en los casos procedentes.

Conclusión sobre la información financiera: Las cuentas anuales y la información financiera presentada indican que la Sociedad se encuentra en posición financiera sólida, con suficiente capitalización, un endeudamiento contenido y rentabilidades acordes a su sector. No existen deudas vencidas con Administraciones Públicas ni litigios fiscales abiertos a la fecha. La Sociedad ha implementado controles financieros internos (descritos en 3.11) para garantizar la fiabilidad de su información contable y el cumplimiento de sus obligaciones legales en materia financiera y tributaria.

3.9. Identificación del grupo de sociedades al que pertenece el Emisor.

La Sociedad pertenece al entorno empresarial comúnmente conocido como GRUPO MAGANI, integrado por diversas sociedades con actividades complementarias en los sectores inmobiliario, hostelero y recreativo.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se llevó a cabo la escisión total y disolución sin liquidación de GRUPO MAGANI DE HOSTELERÍA, S.L., que hasta entonces actuaba como sociedad cabecera del grupo. Como resultado de dicha operación, MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. fue beneficiaria de una parte del patrimonio segregado, en particular la rama de actividad inmobiliaria destinada al arrendamiento de bienes inmuebles urbanos.

Por otro lado, durante el segundo semestre del ejercicio 2025 se ha llevado a cabo una fusión por absorción en virtud de la cual MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. ha adquirido la totalidad de los activos y pasivos que integraban su filial, la mercantil MAGANI IMPORT, S.L.

En la actualidad, la Sociedad mantiene determinados vínculos societarios y de gestión con otras entidades del antiguo grupo, al compartir accionistas y órganos de administración; no obstante, no existe una sociedad dominante, en los términos del artículo 18 de la Ley de Sociedades de Capital que ejerza control sobre MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

Asimismo, la Sociedad mantiene una participación directa en la sociedad INVERSIONES Y SERVICIOS MAGARCI, S.L. ("**MAGARCI**"), en la cual ostenta una participación del **47,92%**, cuya actividad principal consiste en la explotación de un establecimiento hostelero ubicado en Torrevieja (Alicante), así como en la tenencia y explotación de un activo inmobiliario.

A 31 de diciembre de 2024, MAGARCI presenta un **activo total de 341.284,68 euros** y unos **fondos propios de 299.397,74 euros**, lo que refleja una **estructura patrimonial muy saneada**, con un bajo nivel de endeudamiento. El pasivo total asciende a **41.886,94 euros**, en su mayor parte correspondiente a pasivo corriente derivado de la actividad ordinaria.

En el ejercicio 2024, la sociedad obtuvo una **cifra de negocios de 508.789,89 euros** y un **resultado neto positivo de 6.844,11 euros después de impuestos**, mostrando una actividad recurrente y estable.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro y su ejercicio económico coincide con el año natural.

3.10. Identificación de los proveedores críticos para el Emisor.

En el desarrollo de su actividad, la Sociedad depende de diversos proveedores de servicios externos que apoyan la operativa diaria y la gestión de sus activos inmobiliarios. Si bien la naturaleza del negocio inmobiliario implica que muchos gastos están asociados directamente a los inmuebles, la Sociedad ha identificado las siguientes áreas donde existen proveedores críticos o de importancia relevante:

- ❖ **Servicios de mantenimiento y reformas:** Para el correcto mantenimiento de los inmuebles, la Sociedad contrata a empresas o profesionales especializados (fontanería, electricidad, albañilería, pintura, etc.) que realizan labores de reparación y puesta a punto de los inmuebles, tanto de forma preventiva como a demanda. Aunque existe una oferta amplia de tales servicios en las regiones donde opera la Sociedad, esta tiende a trabajar recurrentemente con un grupo reducido de proveedores de confianza, que conocen el parque de inmuebles y ofrecen tiempos de respuesta rápidos. Esto minimiza riesgos de calidad y demora. No obstante, no se depende exclusivamente de un único proveedor en este ámbito, de modo que si alguno de ellos dejara de prestar servicio o redujera su calidad, podrían contratarse otras empresas equivalentes.
- ❖ **Servicios aseguradores:** Todos los inmuebles en cartera están cubiertos por pólizas de seguro multirriesgo (daños, responsabilidad civil, incendios, etc.), contratadas con compañías de seguros de primer nivel. Estos seguros son críticos para proteger el patrimonio de la Sociedad frente a siniestros. No obstante, tampoco en este caso hay una dependencia única, pues las pólizas se renuevan anualmente y existe competencia suficiente en el sector asegurador, de modo que la Sociedad puede cambiar de aseguradora o redistribuir sus pólizas entre varias entidades si las condiciones ofrecidas no resultaran adecuadas. Actualmente, la Sociedad trabaja con una aseguradora líder en España, habiendo negociado coberturas amplias y primas competitivas dada la agrupación de varios inmuebles en la misma póliza corporativa. Los términos de estas pólizas incluyen cláusulas estándares de nivel de servicio proporcionadas por la aseguradora.
- ❖ **Servicios financieros y bancarios:** La relación con las entidades de crédito que financian a la Sociedad también es crítica. La Sociedad opera con dos entidades bancarias para la gestión de cobros y pagos, y mantiene con ellas sus préstamos hipotecarios. Si bien un riesgo bancario es poco probable en condiciones normales, la Sociedad procura diversificar sus relaciones bancarias cuando es posible. Actualmente, la deuda financiera está distribuida en diferentes bancos de ámbito nacional, en forma de préstamos garantizados con hipoteca sobre ocho inmuebles. Los términos de dichos préstamos incluyen cláusulas de

mercado (ratio de cobertura, vencimientos, etc.) que la Sociedad cumple holgadamente. No existen cláusulas ocultas de "covenants" financieros cuyo incumplimiento anticipado pudiera acelerar el vencimiento de la deuda, más allá de las habituales. En cuanto a los servicios transaccionales, la Sociedad tiene establecidos convenios con sus bancos para asegurar una operativa eficaz; estos servicios son fácilmente sustituibles por otros bancos en caso necesario, dado el carácter común de los productos.

3.11. Órganos de control interno.

El Consejo de Administración es el órgano encargado de la supervisión de la efectividad de los sistemas de control interno y gestión de riesgos, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones derivadas de su admisión en Portfolio Stock Exchange.

La Sociedad ha implementado una estructura de control interno acorde a su tamaño y a las exigencias normativas aplicables a empresas cotizadas. En concreto, la Sociedad cuenta con mecanismos y órganos formales para supervisar la calidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la gestión de riesgos:

- ❖ **Unidad de Control Financiero:** Bajo la dirección del Director Financiero (CFO) de la Sociedad, se establecen procedimientos para la elaboración y revisión de los estados financieros, con segregación de funciones en las tareas contables y de tesorería. La Sociedad utiliza un sistema informático de contabilidad integrado que permite registrar y controlar las operaciones con trazabilidad. Adicionalmente, se realizan cierres contables trimestrales que son revisados internamente con el fin de detectar y corregir desviaciones o errores de forma temprana.
- ❖ **Control de Gestión y Reporte al Consejo:** El Consejo de Administración recibe periódicamente informes de gestión que incluyen la posición financiera, el seguimiento presupuestario, el estado de las inversiones y alquileres, así como los principales riesgos y contingencias. Existe un procedimiento interno de alerta temprana por el cual la alta dirección informa de inmediato al Consejo sobre cualquier evento significativo (por ejemplo, impago relevante, litigio, daño material en un inmueble, cambio regulatorio importante, etc.) que pudiera afectar a la marcha del negocio o al valor de la Sociedad. Estos mecanismos aseguran que el órgano de administración ejerza un control efectivo sobre las operaciones.
- ❖ **Órganos de control específicos:** Dado que el Emisor es una empresa de reducido tamaño relativo, no se ha constituido un Comité de Auditoría separado ni otros comités delegados del Consejo, algo que la normativa del mercado de PYMEs en expansión no exige de forma obligatoria. No obstante, las funciones tradicionalmente atribuidas a un Comité de Auditoría son asumidas por el Consejo de Administración en pleno, con el apoyo del ejecutivo responsable del área financiera y, cuando se estima oportuno, con el asesoramiento de expertos externos.

- ❖ **Cumplimiento normativo y prevención del delito:** La Sociedad ha evaluado sus riesgos en materia de cumplimiento y, aunque por su dimensión no está obligada a tener un oficial de cumplimiento a tiempo completo, sí ha aprobado un Código de Conducta y políticas internas para prevenir infracciones.
- ❖ **Asesoramiento especializado:** El Consejo de Administración solicita el asesoramiento de terceros expertos independientes en materia urbanística, fiscal, mercantil y de gobierno corporativo, entre otros, cuando resulta necesario, en relación con aspectos de carácter técnico o particularmente relevantes.

3.12. Política de dividendos.

La Sociedad adopta una política de dividendos coherente con su condición de SOCIMI y con la legislación vigente que regula este tipo de entidades. En virtud de la Ley 11/2009, la Sociedad está obligada a distribuir anualmente determinados porcentajes mínimos de sus beneficios a los accionistas, como condición para mantener el régimen fiscal especial. En concreto, la Sociedad distribuirá:

- ❖ El 100% de los resultados procedentes de dividendos o participaciones en beneficios que reciba de otras sociedades SOCIMI o entidades equivalentes (en caso de que en el futuro la Sociedad posea participaciones en otras compañías de su sector).
- ❖ Al menos el 50% de las plusvalías obtenidas por la venta de inmuebles o participaciones, que no se reinviertan en nuevos activos en los plazos legales. El remanente de esas plusvalías no repartido inmediatamente se destinará a reinversión en otros inmuebles para alquiler en un plazo máximo de tres años; de no materializarse la reinversión, deberá repartirse el resto transcurrido dicho plazo.
- ❖ Al menos el 80% de los restantes beneficios obtenidos en cada ejercicio, principalmente los derivados de los alquileres de inmuebles (beneficio neto ordinario).

En aplicación de lo anterior, la Sociedad distribuirá vía dividendo, la mayoría de sus beneficios anuales. Este reparto se realizará una vez aprobadas las cuentas anuales de cada ejercicio y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes al cierre (es decir, antes del 30 de junio de cada año, para el ejercicio anterior), tal como estipula la normativa SOCIMI. Las cantidades exactas a distribuir serán propuestas por el Consejo y sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas, atendiendo a la situación financiera de la Sociedad, sus necesidades de liquidez y oportunidades de inversión.

Aunque la ley únicamente obliga a un reparto anual mínimo, la Sociedad podría valorar la conveniencia de efectuar pagos de dividendo intermedios si la generación de caja lo permite y existe saldo de beneficios. No obstante, en sus primeros años de cotización, la Sociedad prevé ceñirse a un pago de dividendo anual, concentrando la distribución tras la aprobación de las cuentas anuales, por motivos de eficiencia administrativa y de visibilidad para los inversores.

La parte no distribuida del beneficio (hasta el 20% del mismo, o el porcentaje menor que eventualmente decida la Junta General) se destinará a reservas voluntarias, fortaleciendo los fondos propios de la Sociedad. Estas reservas servirán para financiar nuevas inversiones inmobiliarias o para absorber potenciales pérdidas de ejercicios futuros. En todo caso, la Sociedad, en cumplimiento del régimen SOCIMI, evitará acumular beneficios no distribuidos indebidamente, pues ello activaría el gravamen especial del 15% sobre la parte no repartida. La Sociedad mantiene el compromiso de destinar a dividendos todas aquellas cantidades requeridas para no incurrir en dicho gravamen especial.

3.13. Previsiones de negocio y financieras.

En este apartado se presentan las previsiones financieras para los próximos 12 meses, preparadas por el equipo directivo de la Sociedad con base en criterios prudentes y supuestos claros sobre la evolución del negocio. Las proyecciones cubren un período de un año completo a partir de la fecha de este documento (es decir, aproximadamente el ejercicio 2026 completo) e incluyen estimaciones de ingresos, gastos y flujos de caja esperados. A continuación, se detallan las principales partidas:

- ❖ **Ingresos previstos:** Se estima que los ingresos brutos por alquiler alcanzarán aproximadamente 750.000 € en los próximos 12 meses. Esta cifra supone la consolidación de prácticamente la totalidad de los inmuebles en cartera alquilados durante todo el periodo. Las hipótesis subyacentes incluyen una tasa de ocupación media elevada (en torno al 70% de las unidades arrendables ocupadas en promedio durante el año) y una ligera actualización de rentas conforme a los índices de referencia (IPC u otros índices contractuales, con un aumento estimado del ~2,9% interanual en las renovaciones).

Durante este periodo de tiempo, se ha tenido en cuenta la nueva promoción de "REM II" en Calle Ulpiano número 21 (Torrevieja) donde se prevén unos ingresos brutos anuales estimados de 180.000€ al año pero que aún no está en funcionamiento. Además, se ha tenido en cuenta una segunda promoción que tiene prevista su puesta en marcha para finales de 2026. Este inmueble denominado "REM III" que se sitúa en la Calle Gumersindo número 61 (Torrevieja). Este último inmueble supondría unos ingresos brutos anuales brutos de 112.000€.

Se asume que, aunque algunos contratos individuales puedan extinguirse al vencimiento, los mismos inmuebles serán reocupados tras un breve periodo, manteniendo los ingresos anuales de forma estable.

- ❖ **Gastos operativos previstos:** Los gastos asociados a la actividad de alquiler (excluidos intereses y amortizaciones) se proyectan en torno a 360.000€ para el periodo anual. Dentro de esta partida, los principales componentes son: (i) Gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias de los inmuebles, incluyendo pequeñas reformas entre contratos, estimados aproximadamente en un 5% de los ingresos por rentas; (ii) Gastos de comunidad, seguros e impuestos locales (IBI), que en conjunto representan otro ~5-6% de los ingresos; (iii) Costes de

gestión y administración, que incluyen honorarios de gestores externos, costes de personal administrativo y servicios profesionales (asesoría legal y contable), calculados en torno a 140.000 € anuales; y (iv) Otros gastos de explotación (suministros en periodos vacantes, publicidad de alquileres, etc.), de importe menor. Estas estimaciones asumen que no ocurrirán gastos extraordinarios de magnitud (p.ej., reparaciones mayores imprevistas); en caso de surgir algún gasto excepcional, la Sociedad dispone de reservas para afrontarlo, y podría ajustarse la cifra final de resultado.

- ❖ **Resultado operativo (EBITDA) estimado:** Con los ingresos y gastos operativos anteriores, el resultado bruto de explotación (EBITDA) previsto se sitúa en torno a 400.000 €. Esta cifra supone un margen EBITDA sobre ventas superior al 52,6%, reflejo de la alta rentabilidad intrínseca del alquiler inmobiliario una vez cubiertos los costes fijos y variables necesarios para la explotación. Cabe señalar que el EBITDA no incluye la amortización contable de los inmuebles, la cual se estima en aproximadamente 220.000 € anuales (de acuerdo con la vida útil asignada a las edificaciones en cartera). Tampoco incluye los gastos financieros. Considerando la amortización, el resultado de explotación (EBIT) proyectado sería del orden de 180.000€.
- ❖ **Gastos financieros:** La Sociedad afronta gastos financieros derivados de su deuda bancaria. Dado un volumen de deuda financiera de ~4,2 millones € y considerando un tipo de interés medio aproximado del 3% anual (valor orientativo acorde con las condiciones actuales de mercado para préstamos hipotecarios empresariales), los gastos financieros anuales se estiman en el entorno de 126.000 €. Este importe podría variar ligeramente según la evolución de los tipos de referencia (Euribor) durante el periodo y las posibles amortizaciones de deuda que la Sociedad lleve a cabo. Para la previsión, se ha supuesto que los tipos de interés se mantienen estables y que no se amortiza anticipadamente una cantidad significativa de deuda (más allá de las cuotas periódicas pactadas).
- ❖ **Beneficio antes de impuestos (BAI) y beneficio neto:** Incorporando los gastos financieros al resultado de explotación estimado, se proyecta un beneficio antes de impuestos alrededor de 54.000€. No obstante, al acogerse al régimen SOCIMI, la carga impositiva por Impuesto de Sociedades sería nominalmente cero sobre ese beneficio, siempre que se repartan los dividendos obligatorios. Por tanto, el beneficio neto anual estimado asciende a aproximadamente 54.000€, cifra que coincide sustancialmente con el BAI en este caso (las ligeras diferencias provendrían de ajustes por impuestos diferidos o por el impuesto de sociedades a tipo estándar aplicable a rentas no incluidas en el régimen especial, aunque la previsión asume que casi la totalidad del beneficio entra en el ámbito del 0%).
- ❖ **Flujos de caja:** En términos de flujo de caja, la Sociedad espera generar aproximadamente de **274.000€** de flujo de caja operativo en el periodo de 12 meses considerado. Esta cifra resulta del EBITDA estimado de 400.000€ ajustado por el movimiento de capital circulante (se asume que la variación neta

de cobros y pagos distintos de ingresos/gastos es mínima, dado que los inquilinos pagan mensualmente y la Sociedad gestiona los plazos de pagos de servicios) y después de cubrir los gastos financieros (~126.000 €). El flujo de caja operativo proyectado es, por tanto, positivo y suficiente para financiar tanto las inversiones de mantenimiento de los inmuebles (capex de mantenimiento ya considerado dentro de los gastos operativos previstos) como el reparto de dividendos conforme a la política establecida.

Durante 2026, se tiene prevista la compra de dos inmuebles por valor total de 500.000€. Dicha compra se financiará con una combinación de deuda adicional y fondos propios.

A efectos de financiación y endeudamiento, se prevén nuevas líneas de financiación por valor de 2 M€ para finalizar la obra denominada REM III en la calle Gumersindo nº61 Torre vieja destinada a apartamentos y viviendas turísticas y para una nueva promoción en Patricio Zammit nº8, Torre vieja. Este último emplazamiento, tiene prevista su apertura para el año 2027.

- ❖ **Supuestos y sensibilidad:** Las previsiones anteriores se han elaborado según principios contables homogéneos a los aplicados en las cuentas anuales, siguiendo el principio de prudencia. Los supuestos clave (ocupación, inflación de rentas, tipos de interés, inexistencia de gastos extraordinarios) ya se han mencionado. La Sociedad ha realizado análisis de sensibilidad sobre estas variables: por ejemplo, una variación de $\pm 5\%$ en los ingresos por rentas (debido a más vacantes o a incrementos adicionales de precios) implicaría un cambio proporcional en el EBITDA y el beneficio neto, mientras que un aumento de 100 puntos básicos (1%) en los tipos de interés reduciría el beneficio neto en torno a 42.000 € anuales (y viceversa, una bajada del 1% lo mejoraría en la misma cuantía). Ninguna de estas fluctuaciones de escenario pone en riesgo la viabilidad financiera ni la capacidad de cumplir con los compromisos (deuda o dividendos) de la Sociedad en el horizonte previsto, aunque sí afectaría al excedente o colchón de liquidez disponible.

La dirección de la Sociedad considera que este escenario base es razonable y alcanzable. No obstante, se advierte de que las cifras proyectadas no constituyen garantía de rendimiento futuro, pues dependen de factores en parte fuera del control de la Sociedad. Se incluyen únicamente para ofrecer a los inversores una orientación sobre las expectativas de la compañía de mantenerse las condiciones actuales. En caso de producirse desviaciones materiales respecto a estas previsiones, positivas o negativas, la Sociedad procederá a actualizar la información pública según las normas de transparencia del mercado.

3.14. Ratios financieros y operativos.

Para complementar la información cuantitativa presentada, a continuación, se recogen algunos ratios financieros y operativos relevantes de la Sociedad, calculados con base en las cifras provisionales a fecha 31 de diciembre de 2025.

- ❖ **Ratio Deuda / Fondos Propios: $\approx 0,38$ (o 38%).** Por cada euro de patrimonio neto, la Sociedad tiene 0,38 euros de deuda. Un valor significativamente inferior a 1 señala una cómoda capacidad de la empresa para respaldar sus deudas con su capital.
- ❖ **Ratio de solvencia: $\approx 3,6$.** La relación entre los activos totales y los pasivos totales, alcanza aproximadamente **3,6**, evidenciando que la Sociedad dispone de activos suficientes para atender holgadamente el conjunto de sus obligaciones, lo que denota una elevada solvencia patrimonial.
- ❖ **Ratio de liquidez <1 :** la Sociedad presenta un ratio de liquidez general (activos corrientes sobre pasivos corrientes) superior a **1**, lo que indica una adecuada capacidad para hacer frente a sus compromisos a corto plazo, sin que se identifiquen tensiones relevantes de tesorería.
- ❖ **El ratio de capital propio sobre activos**, calculado como la relación entre los fondos propios y los activos totales, se sitúa en torno al **72%**, reflejando que la mayor parte de los activos de la Sociedad se encuentra financiada con recursos propios, lo que contribuye a reforzar su estabilidad financiera.
- ❖ **Índice de ocupación de inmuebles: $\sim 60\%$.** La mayoría de las unidades inmobiliarias de la Sociedad están alquiladas en todo momento. Hay una parte no ocupada que supone el 40% de los inmuebles. De ese porcentaje, el 16% corresponde a terrenos sin edificar y el resto a inmuebles sin ocupación efectiva. La pequeña fracción desocupada corresponde típicamente a períodos intermedios entre un contrato de alquiler terminado y el inicio de otro, o a inmuebles que estén en breve proceso de mejora. La demanda sostenida en las ubicaciones donde opera la Sociedad permite mantener este índice elevado. La política comercial flexible y los precios de alquiler competitivos contribuyen igualmente a minimizar la vacancia.

La Sociedad monitoriza estos indicadores de forma continua y los compara con benchmarks sectoriales (otras SOCIMIs de tamaño y enfoque similar) para detectar áreas de mejora. De cara al futuro, se espera mantener los niveles de apalancamiento y aumentar la ocupación en rangos conservadores, mejorando gradualmente los ratios de rentabilidad a través de incrementos en ingresos (revisión de rentas y potenciales nuevas inversiones) más que mediante un aumento significativo del riesgo financiero.

3.15. Información sobre operaciones vinculadas.

Parte Vinculada	Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a Corto Plazo	Clientes, Empresas Vinculadas	Otros Acreedores	Otras Deudas a Corto Plazo	Otras Deudas a Largo Plazo
Magani Corporación Empresarial, S.L.	-	8.730	-	125.400	1.333.645
Hostelería Moderna Nautilus, S.L.	-	-	-	-	1.085.000
Automáticos Magani, S.L.	-	4.221	-	55.000	-
Suministros Hoteleros Magani, S.L.	-	-	2.021	-	-
Promociones y Construcciones Magani, S.L.	-	-	4.643	-	-
Total	56.634	12.949	6.664	180.400	2.418.740

Se hace constar específicamente que, con fecha 31 de julio de 2025 se formalizó un acuerdo de condonación de deuda entre la Sociedad (Prestataria) y MAGANI CORPORACIÓN EMPRESARIAL, S.L. (Prestamista), en virtud del cual la sociedad prestamista condonó deudas por importe de 1.254 miles de euros. La operación quedó formalizada mediante un contrato suscrito por los Administradores de ambas sociedades, quienes ostentan cargos de representación en las dos entidades.

En todo caso, los préstamos y transacciones entre partes vinculadas son llevadas a cabo bajo condiciones de mercado, no existiendo diferencias significativas entre su valor razonable y su valor de presentación.

3.16. Órgano de dirección. Información sobre los miembros del Consejo de Administración y alta dirección.

La administración y gestión superior de la Sociedad están encomendadas a un Consejo de Administración, según el sistema de gobierno corporativo adoptado en abril de 2025, cuando la Sociedad se sustituyó el sistema de administradores mancomunados por un órgano colegiado. A la fecha de este Documento de Emisión, el Consejo de Administración está compuesto por los siguientes cuatro miembros:

- ❖ **D. Antonio Nicolás Saura – Presidente del Consejo y Consejero Delegado Mancomunado.** Empresario con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y turístico. Es cofundador del GRUPO MAGANI, habiendo liderado numerosas inversiones inmobiliarias en la Región de Murcia y la costa levantina.

Bajo su dirección, el grupo familiar ha desarrollado una importante cartera de viviendas turísticas y locales comerciales que ahora forman parte de la Sociedad.

- ❖ **D. Fulgencio Garcerán Galindo – Secretario del Consejo y Consejero Delegado Mancomunado.** Profesional con amplia experiencia en gestión empresarial, administración financiera y operaciones. Como cofundador del GRUPO MAGANI junto al presidente, Fulgencio Garcerán ha supervisado las áreas financieras y operativas del portafolio inmobiliario familiar, demostrando sólidas habilidades en optimización de recursos y maximización de rentabilidad de alquileres. Cuenta con experiencia previa en la gestión de más de 38 empresas. En el Consejo de Administración, además de sus funciones ejecutivas compartidas, actúa como Secretario, velando por el cumplimiento de las buenas prácticas de gobierno corporativo y la legalidad de los acuerdos.
- ❖ **D. Antonio Garcerán Galindo – Consejero (vocal).** Inversor y emprendedor con amplia vinculación al sector inmobiliario y turístico. Aporta una sólida experiencia práctica en la gestión operativa de inmuebles destinados al alquiler vacacional, especialmente en el trato con proveedores locales, empresas de servicios y administraciones públicas, incluyendo la tramitación de licencias, autorizaciones municipales y gestiones urbanísticas. Su conocimiento del funcionamiento de los mercados turísticos en las zonas costeras del arco mediterráneo resulta clave para la explotación eficiente de los activos de la Sociedad. En el Consejo de Administración, representa los intereses del grupo familiar Garcerán, aportando una visión enfocada en la gestión técnica, la operativa de campo y la maximización del rendimiento físico de los inmuebles.
- ❖ **Dña. María del Carmen Nicolás Pedreño – Consejera (vocal).** Profesional con experiencia en administración. María del Carmen Nicolás (miembro de la familia Nicolás, cofundadora de la Sociedad) se incorporó a la gestión del grupo aportando sus conocimientos financieros y de control interno. Ha implementado sistemas de reporte y cumplimiento que han fortalecido la transparencia y la eficacia administrativa de las empresas familiares. En el Consejo de Administración, actúa como consejera dominical representando a los socios de la familia Nicolás, aportando su criterio técnico en las decisiones de inversión y en la supervisión de la información financiera de la Sociedad.

Por la dimensión de la Sociedad, los propios consejeros delegados (Sr. Nicolás Saura y Sr. Garcerán Galindo) ejercen las funciones de alta dirección ejecutiva. La Sociedad no cuenta con un órgano separado de dirección general fuera del Consejo. Sin perjuicio de ello, la estructura organizativa incluye a un Director Financiero (CFO).

- ❖ **D. Juan Carlos Ibáñez Pérez – Director Financiero (CFO).** Economista con más de 30 años de experiencia en administración y dirección financiera, especialmente en el sector servicios, industrial e inmobiliario. Con más de dos décadas de experiencia dentro del holding empresarial, ha sido responsable de la evolución y consolidación de la función financiera, liderando la gestión de tesorería, el control presupuestario, la planificación fiscal y el reporting a los

órganos de gobierno. Cuenta con un profundo conocimiento en la implantación de sistemas de control interno, análisis de inversiones y gestión de riesgos financieros.

Estos ejecutivos de segunda línea no forman parte del Consejo de Administración, pero sí de la alta gerencia, encargándose de la ejecución cotidiana de la estrategia aprobada por el Consejo.

De acuerdo con las manifestaciones de los propios consejeros y las comprobaciones realizadas en el proceso de incorporación al Portfolio Stock Exchange, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de la alta dirección se encuentra involucrado en procedimientos penales o administrativos por delitos societarios, contra el patrimonio, contra el orden socioeconómico o de otra naturaleza que pudieran afectar a su idoneidad para el cargo. Asimismo, no consta la existencia de condenas penales firmes ni de sanciones administrativas significativas impuestas, en España ni en el extranjero, contra ninguno de los consejeros o directivos mencionados. Todos ellos gozan de honorabilidad comercial y profesional, cumpliendo con los criterios de integridad y buen gobierno exigidos para sociedades cotizadas.

Adicionalmente, los consejeros han comunicado que, a la fecha, no incurren en situaciones de conflicto de interés directo o indirecto con el interés social de la Sociedad, más allá de su condición de accionistas de la Sociedad y de posibles relaciones comerciales ordinarias ya reveladas. En caso de que surgiera algún conflicto de interés en el futuro, se gestionará conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

La composición del órgano de dirección podrá ampliarse en el futuro para incluir consejeros independientes o dominicales adicionales, especialmente si entran nuevos inversores significativos en el accionariado tras la salida a bolsa. Cualquier cambio en la composición del Consejo de Administración o de la alta dirección será oportunamente comunicado. Por el momento, la estabilidad en la gestión está garantizada por la permanencia de los cuatro socios fundadores en los puestos clave de gobierno, lo que asegura alineamiento entre propiedad y gestión.

3.17. Sistema de remuneración.

El sistema de remuneración aplicable a los órganos de administración y al equipo directivo de la Sociedad se rige por principios de moderación, alineación con los intereses de los accionistas y cumplimiento de la normativa societaria vigente. A continuación, se detallan los componentes y políticas principales:

- ❖ **Remuneración de los consejeros delegados:** La remuneración de los consejeros delegados, tanto por su condición como por las funciones y servicios que ejercen, ascenderá a la cantidad de treinta y dos mil doscientos siete euros con sesenta y seis céntimos (32.207,66€) brutos anuales fijos. Esa remuneración se abonará en catorce mensualidades de igual importe a la finalización de cada mes natural y dos pagas extraordinarias en los meses de junio y diciembre, comenzando a ser abonada a partir del mes de agosto de 2025, este inclusive.

Dicha remuneración fue aprobada por acuerdo unánime de la Junta General de Accionistas, adoptado en fecha 23 de enero de 2026, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 c) de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Adicionalmente la Sociedad abonará a cada consejero delegado las cantidades incurridas por gastos de viaje, desplazamientos, alojamiento y manutención y demás similares, siempre previa presentación de los preceptivos justificantes y siempre que tales gastos se encuentren en las políticas generales de gastos de la Sociedad. Las cantidades anteriores serán abonadas por la Sociedad, por mensualidades vencidas, mediante transferencia bancaria ordenada a la cuenta titularidad del consejero delegado, aplicando las retenciones y deducciones que correspondan según disponga la legislación aplicable en cada momento.

Por otro lado, como retribución en especie, la Sociedad asumirá tanto el coste de la empresa como el coste del consejero delegado en el ámbito de la cotización a la Seguridad Social en el Régimen General, como asimilado.

- ❖ **Planes basados en acciones:** Actualmente no existe ningún plan de opciones sobre acciones (stock options) ni esquema de incentivos referenciado al valor accionarial (phantom shares u otros) para administradores, directivos o empleados de la Sociedad. La Junta General no ha aprobado hasta la fecha programas de entrega de acciones ni de derechos de opción, y no se han firmado acuerdos individuales que otorguen a algún consejero o miembro de la alta dirección opciones de compra de acciones de la Sociedad. En el futuro, la Sociedad podría considerar mecanismos de fidelización a largo plazo basados en acciones si se estima conveniente pero cualquier implantación requeriría la aprobación previa por la Junta y la comunicación transparente al mercado. A la fecha, por tanto, la remuneración de los órganos de gobierno es exclusivamente en metálico.
- ❖ **Participación en el capital y derechos de compra:** Los consejeros actuales, al mismo tiempo accionistas fundadores, poseen el 100% del capital social, repartido de forma equitativa, esto es, el 25% cada uno. No existen acuerdos parasociales ni contratos de incentivos que otorguen a los consejeros o directivos derechos de compra adicionales sobre acciones de la Sociedad a un precio prefijado. Cualquier adquisición de acciones por parte de ellos deberá realizarse, tras la cotización, en mercado o mediante acuerdos privados, respetando la normativa de abuso de mercado (periodos de cierre, comunicación de operaciones de insiders, etc.). Del mismo modo, en caso de futuras ampliaciones de capital, los consejeros-directivos, al igual que el resto de los accionistas, tendrán su correspondiente derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones, salvo que la Junta General acordara excluir dicho derecho en interés social (circunstancia para la cual se aplican las garantías legales y que, en todo caso, debería afectar por igual a todos los accionistas).

- ❖ **Remuneración del personal clave no consejero:** La Sociedad cuenta con un número reducido de empleados y colaboradores fijos. Entre ellos destaca el Director Financiero, cuya remuneración se compone de un salario fijo anual acorde al mercado para su posición, más un posible bonus anual de hasta una mensualidad adicional sujeto a la consecución de objetivos operativos (cierres contables sin incidencias, control presupuestario, etc.). Este bonus, aunque discrecional, sigue la filosofía general de pay-for-performance. Ningún empleado ni directivo no consejero tiene pactada actualmente remuneración variable en acciones, ni cláusulas de indemnización especiales superiores a lo legal (los contratos laborales se acogen al Estatuto de los Trabajadores y convenios aplicables).

3.18. Composición del capital social.

En la fecha de emisión del presente Documento de Emisión, la Sociedad es una entidad con cuatro (4) accionistas, teniendo todos ellos una participación en el capital social de la compañía del veinticinco por ciento (25,00%). A continuación, se incluye una tabla con su estructura accionarial:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje
Accionista 1	1.740.215	25,00%
Accionista 2	1.740.215	25,00%
Accionista 3	1.740.215	25,00%
Accionista 4	1.740.215	25,00%
TOTAL	6.960.860	100,00%

3.19. Junta General y Consejo de Administración.

Los órganos sociales de la Sociedad se rigen por lo dispuesto en los artículos 9 a 17 de los Estatutos Sociales, los cuales se adjuntan como **Anexo II** a este Documento de Emisión, así como la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con el régimen anterior, el Consejo de Administración se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad y, en todo caso, cuando así lo considere el presidente o lo solicite cualquiera de sus miembros. En este último caso, el presidente deberá convocar una reunión del Consejo dentro del plazo de quince (15) días a contar desde la fecha de la solicitud. En todo caso, el Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. En caso de número impar, la mitad se determinará por defecto.

Los acuerdos del Consejo se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros presentes o representados que concurran a la sesión, salvo disposición legal específica. Asimismo, con las limitaciones establecidas en la ley, el Consejo podrá designar de entre sus miembros a uno o más consejeros delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir.

3.20. Proveedor de liquidez.

El Emisor ha optado por no contratar a ningún proveedor de liquidez.

4. INFORMACIÓN SOBRE LAS ACCIONES.

4.1. Información sobre el número, importe nominal, clase y demás circunstancias de las Acciones a emitir.

En la fecha de emisión del presente Documento de Emisión, el capital social de MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. asciende a SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS (6.960.860,00.- €), dividido en 6.960.860 acciones ordinarias nominativas, de una sola serie y clase, con un valor nominal de UN EURO (1,00 €) cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones son de una sola serie y clase y confieren a los accionistas del Emisor los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, y la entidad encargada de llevar los registros contables de las Acciones es Euroclear France, S.A., sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación francesa, con domicilio social en Place de la Bourse 10-12, 75002, París.

4.2. Pactos parasociales.

No consta la existencia de ningún pacto parasocial vigente entre los accionistas de la Sociedad que tenga por objeto condicionar la libre transmisibilidad de las acciones o el ejercicio del derecho de voto. Todos los accionistas actuales actúan conforme a lo estipulado en los Estatutos Sociales y la Ley de Sociedades de Capital, sin haber formalizado entre ellos convenios extrasocietarios que limiten o alteren dichas normas.

Por tanto, no hay acuerdos que afecten a las acciones de la Sociedad. Cada accionista es libre de enajenar sus acciones, con respeto a las disposiciones legales aplicables. Del mismo modo, en las Juntas Generales, cada accionista puede votar según su criterio independiente las propuestas, sin que medie compromiso previo vinculante con otros inversores.

La Sociedad manifiesta que, de haber conocido la existencia de algún pacto parasocial relevante, lo habría hecho público en este Documento de Emisión, dado que la normativa de Portfolio Stock Exchange exige revelar cualquier acuerdo entre socios que incida en el control o gobierno de la empresa. La ausencia de pactos parasociales conocidos implica que el control societario se ejerce únicamente a través de las

participaciones accionariales y órganos sociales formales, sin sujeción a acuerdos a la sombra.

4.3. Cualquier otra circunstancia relevante que afecte a las acciones o a su libre transmisibilidad o el ejercicio de derechos.

Régimen de las acciones tras la admisión a cotización. Todas las acciones de la Sociedad están representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y con libre transmisibilidad, cumpliendo los requisitos legales y reglamentarios aplicables. Una vez admitidas, las acciones quedarán sometidas al régimen de contratación, liquidación y registro propio de Portfolio Stock Exchange, que integra en una sola plataforma digital los servicios de negociación, post-contratación y custodia de los valores. La negociación se llevará a cabo en un entorno electrónico al que podrán acceder directamente inversores institucionales, profesionales y minoristas, sin necesidad de intermediarios tradicionales.

En este sentido, la condición de estar admitida en un SMN no confiere a la Sociedad el carácter de "sociedad cotizada" en mercados regulados a efectos de la normativa del mercado de valores. Ello se traduce en un régimen más flexible en cuanto a requisitos de incorporación, mantenimiento y transparencia, comparado con las sociedades admitidas en mercados oficiales. No obstante, la admisión en Portfolio Stock Exchange permite a la Sociedad cumplir con el requisito legal de cotización exigido por la Ley 11/2009 para acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, con las mismas garantías de seguridad jurídica y protección al inversor que ofrece un mercado supervisado por la CNMV. La Sociedad se compromete, tras su incorporación al mercado, a cumplir todas las obligaciones de información y transparencia que le resulten aplicables en su condición de emisora en un SMN, tal como se detalla más adelante en este apartado.

Derechos económicos y políticos. Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares iguales derechos económicos y políticos. En particular, cada acción otorga derecho de voto y facultad de asistencia en las Juntas Generales de Accionistas, sin requisitos de tenencia mínima para ello conforme a los Estatutos Sociales. Los accionistas pueden ejercer su derecho de voto personalmente o mediante representación por medio de apoderado (incluso si este no es accionista), de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos.

En cuanto a los derechos económicos, todos los accionistas tienen derecho a participar en las ganancias sociales mediante el cobro de dividendos y en el patrimonio resultante en caso de liquidación de la Sociedad, de forma proporcional a su participación. La Sociedad, por su condición de SOCIMI, está obligada a distribuir anualmente dividendos por un porcentaje significativo de sus beneficios, siguiendo el régimen especial de distribución de resultados aplicable a este tipo de entidades. Asimismo, las acciones confieren el derecho de información del accionista, que faculta a solicitar las informaciones o aclaraciones en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, así como el derecho de impugnar los acuerdos sociales contrarios a la ley, a los Estatutos o lesivos para el interés social o los derechos de los accionistas, conforme al régimen general establecido en la citada Ley. En conjunto, no existen diferencias ni

privilegios entre las acciones en cuanto a los derechos políticos y económicos; todas las acciones son ordinarias, de una única clase y serie, y disfrutan de los mismos derechos inherentes.

Ampliaciones de capital y dilución. Cualquier futura ampliación de capital que lleve a cabo la Sociedad se registrará por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, respetando en todo caso el derecho de suscripción preferente de los accionistas sobre las nuevas acciones que se emitan, salvo que dicho derecho sea expresamente excluido por acuerdo de la Junta General en los supuestos y con los quórums que prevé la ley. En la práctica, esto significa que, ante un aumento de capital monetario, cada accionista tendrá la oportunidad de suscribir un número de nuevas acciones proporcional a las que ya posea, evitando así la dilución de su porcentaje de participación en la Sociedad. Si, conforme a la legislación vigente, la Sociedad aprobara una ampliación con exclusión del derecho de suscripción preferente (por ejemplo, para dar entrada a inversores estratégicos o institucionales), dicha exclusión habría de estar debidamente justificada en el interés social y acordada con las mayorías reforzadas que exige la Ley. De ocurrir una emisión de nuevas acciones en la que un accionista no ejerza (o no pueda ejercer) su derecho de suscripción, su participación relativa en el capital social podría verse reducida proporcionalmente (dilución económica). En la fecha de este Documento, la Sociedad no ha aprobado ninguna ampliación de capital pendiente ni existen delegaciones vigentes al Consejo de Administración para aumentar el capital al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital; cualquier eventual operación futura de este tipo será oportunamente comunicada al mercado y ejecutada conforme al marco legal y reglamentario aplicable, velando por los derechos de los accionistas.

Obligaciones de información: Aunque la Sociedad no tenga la consideración de cotizada en un mercado regulado, estará sujeta, tras la admisión en Portfolio Stock Exchange, a ciertas obligaciones de información continua y transparencia que emanan tanto de la normativa europea de abuso de mercado como del Reglamento de dicho SMN. En particular, la Sociedad deberá difundir públicamente cualquier información privilegiada relativa a ella o a sus acciones tan pronto como sea conocida, asegurando la igualdad de acceso a la información para todos los inversores. Estas comunicaciones se realizarán a través de los canales oficiales previstos (posiblemente la propia plataforma digital de Portfolio Stock Exchange y la página web corporativa de la Sociedad, entre otros). Conviene resaltar que, en Portfolio Stock Exchange, no se exige la comunicación ni difusión pública de las participaciones significativas de accionistas ni de las operaciones de administradores y altos directivos. Es decir, no existe un régimen equiparable al de participaciones significativas >5%. Esta mayor privacidad obedece al modelo de Portfolio Stock Exchange, que no requiere la divulgación de la identidad de los accionistas ni de cambios accionariales tras la admisión. En todo caso, la Sociedad cumplirá con la obligación de comunicar cualquier pacto parasocial relevante del que tenga conocimiento, en la medida en que dicha comunicación resulte preceptiva conforme a la normativa aplicable o se estime necesaria para la adecuada información del mercado.

Protección jurídica del inversor: Los accionistas de la Sociedad, tras la admisión de las acciones en Portfolio Stock Exchange, gozarán de la protección que brinda la normativa del mercado de valores en diversos ámbitos. Por ejemplo, las normas sobre abuso de mercado (manipulación de mercado e insider trading) serán plenamente aplicables a la negociación de las acciones, considerándose ilícitas y sancionables cualquier conducta de uso de información privilegiada o manipulación artificiosa de la cotización. La CNMV, como autoridad supervisora, ejercerá las funciones de vigilancia sobre el correcto funcionamiento del mercado y podrá requerir información o adoptar medidas cautelares en caso de detección de irregularidades. Asimismo, la Sociedad, aun no siendo "cotizada" estrictu sensu, adoptará voluntariamente principios de buen gobierno corporativo adecuados a su tamaño y naturaleza, con el objetivo de garantizar una gestión transparente y alineada con los intereses de los accionistas. En este sentido, la Sociedad evaluará la implementación de políticas de gobierno corporativo recomendables (por ejemplo, en materia de composición y funcionamiento del Consejo, comités de auditoría y control, política de remuneraciones, etc.) de forma proporcional a su estructura, de modo que los accionistas tengan la confianza de que la Sociedad observa estándares elevados de gestión y control.

Derechos de los accionistas minoritarios: Por último, es importante destacar que los accionistas minoritarios de la Sociedad mantienen todos los derechos que la normativa mercantil les reconoce para su protección, incluso tras la incorporación al mercado. Entre estos, el derecho a solicitar convocatoria de junta por la minoría (accionistas que representen al menos el 5% del capital, o porcentaje inferior si así lo fijan los Estatutos), el derecho a impugnar acuerdos sociales lesivos (ya mencionado), el derecho de separación en los supuestos previstos legalmente (por ejemplo, por falta de distribución de dividendo mínimo obligatorio, llegado el caso), o la posibilidad de ejercer acciones de responsabilidad contra los administradores si concurrieran las condiciones para ello. Ninguno de estos derechos se ve restringido por el hecho de cotizar en un SMN; por el contrario, la transparencia inherente a la cotización puede facilitar su ejercicio informado. La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales vigentes entre sus accionistas principales que limiten o condicionen el ejercicio de los derechos de voto o de disposición de acciones más allá de lo ya indicado (cualquier pacto de tal naturaleza habría de ser comunicado y, en su caso, publicado según la normativa aplicable). En definitiva, tras la admisión en Portfolio Stock Exchange, los accionistas — sean mayoritarios o minoritarios— continuarán amparados por un marco legal amplio que tutela sus derechos económicos y políticos, y la Sociedad se compromete a respetar escrupulosamente dichos derechos y a favorecer la participación informada y equitativa de todos ellos en la vida social.

5. IDENTIFICACIÓN DE FACTORES DE RIESGO.

Las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que operan, así como a riesgos específicos del propio Emisor.

Antes de tomar cualquier decisión de inversión en las acciones del Emisor, los inversores deberán tener en cuenta los factores de riesgo descritos a continuación, junto con otra información contenida en el presente Documento de Emisión.

Los factores de riesgo enumerados a continuación son aquellos riesgos que, razonablemente, podrían tener un impacto sustancial negativo en la actividad, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Los riesgos mencionados en este apartado no son exhaustivos, pudiendo la Sociedad tener que hacer frente a otros riesgos actualmente desconocidos o no considerados relevantes en el momento actual. De igual modo, los riesgos mencionados son riesgos específicos del Emisor.

- ❖ **Riesgo del mercado inmobiliario:** La rentabilidad y valor de los activos de la Sociedad dependen de las condiciones del mercado inmobiliario. Una caída en la demanda de alquiler o en los precios de los inmuebles podría afectar negativamente los ingresos por rentas y el valor patrimonial de la Sociedad.
- ❖ **Concentración geográfica:** La cartera de inmuebles se ubica principalmente en la zona sureste de España (Murcia, Alicante y Almería), por lo que eventos económicos o adversos específicos de estas regiones (por ejemplo, cambios en la demanda local, regulación urbanística o condiciones económicas regionales) podrían impactar de forma significativa a la Sociedad.
- ❖ **Riesgo de vacancia e impago:** El negocio depende de la ocupación continua de los inmuebles y del cumplimiento de pago por parte de los arrendatarios. Desocupaciones prolongadas, dificultades para encontrar nuevos inquilinos o incrementos en la morosidad de los arrendatarios reducirían los ingresos y podrían incrementar los costes operativos (por gastos de mantenimiento o comercialización).
- ❖ **Riesgo financiero y de tipo de interés:** La Sociedad mantiene deuda financiera para financiar parte de sus activos. Fluctuaciones en los tipos de interés podrían encarecer el servicio de la deuda y reducir el resultado neto. Asimismo, el acceso futuro a financiamiento podría limitarse en caso de condiciones financieras adversas, lo que afectaría la capacidad de crecimiento o refinanciación de la Sociedad.

- ❖ **Riesgo de liquidez de las acciones:** Dado que la Sociedad cotizará e, la liquidez de las acciones podría ser limitada. Un bajo volumen de negociación puede incrementar la volatilidad del precio de las acciones y dificultar a los inversores la compra o venta de participaciones en el mercado secundario en el momento deseado.
- ❖ **Riesgo regulatorio (régimen SOCIMI):** El régimen fiscal especial de SOCIMI exige el cumplimiento continuo de ciertos requisitos. Un incumplimiento sobrevenido de estos requisitos podría conllevar la pérdida de los beneficios fiscales de la Sociedad o la imposición de gravámenes especiales. Cambios normativos futuros que afecten a las SOCIMI en materia fiscal, mercantil o de mercado de valores podrían alterar las condiciones operativas, tributarias o de divulgación de información a las que está sujeta la Sociedad.
- ❖ **Riesgo operacional y de proveedores:** La Sociedad podría depender de terceros para la gestión diaria de los inmuebles como los servicios de mantenimiento, gestión de propiedades o seguros. Una prestación deficiente o la interrupción de servicios por parte de proveedores críticos podría impactar en la buena marcha de la operativa de alquileres. No obstante, la mayoría de estos servicios pueden ser sustituidos por proveedores alternativos en caso de necesidad, por lo que el riesgo se limita a eventuales retrasos o costes adicionales en dicha transición.
- ❖ **Riesgo de gobierno corporativo y dependencia de personas clave:** La Sociedad está controlada por un número reducido de accionistas y administrada por un consejo de administración de tamaño limitado. La concentración de la propiedad y la toma de decisiones en un grupo pequeño conlleva riesgos de gobierno corporativo, como potenciales conflictos de interés o dependencia de las capacidades y la integridad de sus miembros. La salida inesperada de alguno de los altos directivos o consejeros clave, sin un relevo adecuado, podría afectar temporalmente la gestión estratégica de la Sociedad.

LISTADO DE INMUEBLES MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

N.º	Localidad	Superficie	Tipo Inmueble	Valor Tasación	Método Valoración	TOM
1	Torrevieja, Alicante	130,00 m2	LOCAL	184.622,10 €	Informe de Tasación	100%
2	Cuevas de Reylo, Fuente Álamo de Murcia, Murcia	72,47 m2	LOCAL	24.118,01 €	Informe de Tasación	100%
3	Cuevas de Reylo, Fuente Álamo de Murcia, Murcia	73,62 m2	LOCAL	24.244,13 €	Informe de Tasación	100%
4	Torre-Pacheco, Murcia	127,00 m2	LOCAL	56.690,26 €	Informe de Tasación	0%
5	Torre de la Horadada, Pilar de la Horadada, Alicante	228,00 m2	LOCAL	309.190,51 €	Informe de Tasación	100%
6	Torrevieja, Alicante	90,00 m2	VIVIENDA	87.260,40 €	Informe de Tasación	100%
7	Torrevieja, Alicante	90,00 m2	VIVIENDA	87.260,40 €	Informe de Tasación	100%
8	San Antonio Abad, Cartagena, Murcia	47,02 m2	LOCAL	47.413,09 €	Informe de Tasación	100%
9	San Antonio Abad, Cartagena, Murcia	142,65 m2	LOCAL	138.894,03 €	Informe de Tasación	100%
10	Torrevieja, Alicante	105,00 m2	VIVIENDA	74.525,71 €	Informe de Tasación	100%
11	El Ranero, Murcia	89,45 m2	VIVIENDA	143.545,84 €	Informe de Tasación	100%
12	El Ranero, Murcia	156,75 m2	SUELO	92.893,13 €	Informe de Tasación	0%
13	Torrevieja, Alicante	294,50 m2	LOCAL	238.421,51 €	Informe de Tasación	0%
14	Torre-Pacheco, Murcia	158,21 m2	LOCAL	98.703,20 €	Informe de Tasación	100%
15	Torrevieja, Alicante	1653,15 m2	EDIFICIO	1.209.954,71 €	Informe de Tasación	0%
16	Torre-Pacheco, Murcia	3257,22 m2	EDIFICIO	1.408.333,47 €	Informe de Tasación	100%
17	Torre-Pacheco, Murcia	156,83 m2	VIVIENDA	91.275,06 €	Informe de Tasación	100%
18	Torrevieja, Alicante	97,00 m2	VIVIENDA	92.835,92 €	Informe de Tasación	100%
19	La Unión, Murcia	303,69 m2	EDIFICIO	105.690,91 €	Informe de Tasación	100%
20	Torrevieja, Alicante	90,00 m2	VIVIENDA	87.260,40 €	Informe de Tasación	100%
21	Torrevieja, Alicante	86,00 m2	VIVIENDA	199.520,00 €	Informe de Tasación	100%
22	Torrevieja, Alicante	765,25 m2	EDIFICIO	349.481,67 €	Informe de Tasación	0%
23	Torre-Pacheco, Murcia	943,60 m2	NAVE	331.165,86 €	Informe de Tasación	0%
24	Torrevieja, Alicante	169,10 m2	SUELO	356.113,99 €	Informe de Tasación	0%
25	Cartagena, Murcia	616,00 m2	EDIFICIO	341.573,48 €	Informe de Tasación	0%
26	Torre-Pacheco, Murcia	610,00 m2	VIVIENDA	84.800,41 €	Informe de Tasación	100%
27	Barriomar, La Purísima, Murcia	432,60 m2	EDIFICIO	342.792,24 €	Informe de Tasación	0%
28	Pl. San Francisco, 2	54,00 m2	LOCAL	51.908,76 €	Informe de Tasación	100%
29	Torre-Pacheco, Murcia	0,2648 Has.	TERRENO	21.736,00 €	Informe de Tasación	0%
30	Vera, Almería	201,00 m2	SUELO	121.196,29 €	Informe de Tasación	0%
31	Vera, Almería	317,00 m2	SUELO	191.140,41 €	Informe de Tasación	0%
32	Torre-Pacheco, Murcia	50,18 m2	SUELO	18.218,53 €	Informe de Tasación	0%
33	Cartagena, Murcia	79,00 m2	SUELO	103.083,54 €	Informe de Tasación	0%
34	Cartagena, Murcia	115,00 m2	SUELO	155.040,36 €	Informe de Tasación	0%
35	Torrevieja, Alicante	59,94 m2	SUELO	124.513,71 €	Informe de Tasación	0%
36	Los Alcázares, Murcia	155,00 m2	SUELO	172.978,55 €	Informe de Tasación	0%
37	Torre-Pacheco, Murcia	412,18 m2	LOCAL	145.083,93 €	Valor Téorico Contable (Leasing)	100%
38	Torre-Pacheco, Murcia	191,00 m2	LOCAL	75.210,02 €	Valor Téorico Contable (Leasing)	100%
39	Mojácar, Almería	250,00 m2	LOCAL	281.132,50 €	Informe de Tasación	100%
40	Torrevieja, Alicante	162,34 m2	LOCAL	170.457,00 €	Informe de Tasación	100%
41	Torrevieja, Alicante	25,00 m2	GARAJE	7.532,53 €	Informe de Tasación	100%
42	Torrevieja, Alicante	25,00 m2	GARAJE	7.532,53 €	Informe de Tasación	100%
43	Torrevieja, Alicante	99,60 m2	LOCAL	104.580,00 €	Informe de Tasación	100%
44	Torrevieja, Alicante	25,00 m2	GARAJE	7.818,25 €	Informe de Tasación	100%
45	Torrevieja, Alicante	25,00 m2	GARAJE	7.818,25 €	Informe de Tasación	100%
46	Torre-Pacheco, Murcia	102,00 m2	VIVIENDA	84.800,41 €	Informe de Tasación	100%
47	Torrevieja, Alicante	115,00 m2	GARAJE	17.038,40 €	Informe de Tasación	100%
48	Torrevieja, Alicante	665,00 m2	GARAJE	98.526,40 €	Informe de Tasación	100%
49	Los Alcázares, Murcia	55,00 m2	LOCAL	56.151,50 €	Informe de Tasación	100%
50	Los Alcázares, Murcia	55,00 m2	LOCAL	56.151,50 €	Informe de Tasación	100%
51	Los Alcázares, Murcia	220,00 m2	LOCAL	469.256,11 €	Informe de Tasación	100%
52	Torre-Pacheco, Murcia	750,00 m2	SUELO	60.000,00 €	Valor de Adquisición	0%
53	Torrevieja, Alicante	80,00 m2	LOCAL	168.625,74 €	Informe de Tasación	100%
54	Torrevieja, Alicante	96,00 m2	LOCAL	202.350,89 €	Informe de Tasación	100%
55	Torrevieja, Alicante	1726,00 m2	EDIFICIO	2.235.090,00 €	Valor de Adquisición	0%
56	Vera, Almería	169,00 m2	LOCAL	117.163,99 €	Valor de Adquisición	100%
57	Vera, Almería	104,00 m2	VIVIENDA	108.084,06 €	Valor de Adquisición	0%
58	Vera, Almería	43,00 m2	GARAJE	24.751,95 €	Valor de Adquisición	0%
59	Torrevieja, Alicante	84,00 m2	LOCAL	143.389,25 €	Valor de Adquisición	0%
60	Torrevieja, Alicante	36,00 m2	LOCAL	66.630,75 €	Valor de Adquisición	0%
61	Torrevieja, Alicante	138,00 m2	VIVIENDA	144.990,00 €	Valor de Adquisición	0%
62	Torrevieja, Alicante	69,00 m2	VIVIENDA	72.495,00 €	Valor de Adquisición	0%
63	Torrevieja, Alicante	69,00 m2	VIVIENDA	72.495,00 €	Valor de Adquisición	0%
64	Torrevieja, Alicante	120,00 m2	SUELO	105.000,00 €	Valor de Adquisición	0%
65	Los Alcázares, Murcia	1107,00 m2	VIVIENDA	1.200.000,00 €	Valor de Adquisición	100%
66	Los Alcázares, Murcia	807,00 m2	LOCAL	650.000,00 €	Valor de Adquisición	100%

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA
MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1º.- DENOMINACION.

La sociedad se denomina “**MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.**” y se constituye como una sociedad mercantil anónima que se registrará por su contrato constitutivo, por los presentes Estatutos y, en lo no previsto, por los preceptos del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), y en tanto cumpla con los requisitos legalmente establecidos para ello y expresamente lo solicite, por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante “LSOCIMI”), y/o las demás disposiciones complementarias que sean de aplicación.

ARTÍCULO 2º.- OBJETO.

1.- La sociedad tiene por objeto:

- 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 Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;
- b) La tenencia de acciones 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 dichas 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 a que se refiere el artículo 3 de la LSOCIMI, y
- 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.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 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, entre ellas:

- ✓ La compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;

- ✓ La construcción completa de edificaciones;
- ✓ La adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.

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

3.- CNAE actividad principal: 6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

4.- Se excluyen del objeto social aquellas actividades que, mediante legislación específica, son atribuidas con carácter exclusivo a personas o entidades concretas o que necesiten cumplir requisitos que la sociedad no cumpla. Respecto a aquellas actividades comprendidas en el objeto social que requieran cualificación profesional, solo podrán ser realizadas, bien por medio de una sociedad profesional, que constituye el centro subjetivo de imputación del negocio que se establece con el cliente o usuario, siendo ejecutados los actos directamente bajo la razón o denominación social, bien mediante una sociedad de medios, comunicación o ganancia, que sirve de comunicación entre cliente y el profesional que desarrolla la actividad vinculado a la sociedad por cualquier medio.

ARTICULO 3.- DOMICILIO SOCIAL Y NACIONALIDAD

1. - La sociedad tiene nacionalidad española y su domicilio social se encuentra situado en C/ Alguazas, 3, El Jimenado, C.P. 30.708 Torre Pacheco (Murcia).

2. - Por acuerdo del Órgano de Administración, podrá trasladarse el domicilio social dentro del territorio nacional, así como crearse, trasladarse o suprimirse las sucursales, agencias o delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente.

ARTICULO 4.- DURACION.

La sociedad tiene duración indefinida, dando comienzo al inicio de sus operaciones el día siguiente al del otorgamiento de su escritura constitutiva, sin perjuicio de las consecuencias legales previstas para los actos y contratos celebrados en nombre de la sociedad en momentos anteriores al de su inscripción en el Registro Mercantil.

ARTICULO 5. - WEB CORPORATIVA. COMUNICACIONES ENTRE ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES POR MEDIOS TELEMÁTICOS.

1.- Todos los Administradores, por el mero hecho de adquirir dicha condición, aceptan que las comunicaciones societarias entre ellos y con los accionistas puedan realizarse por medios telemáticos. Esos medios podrán utilizarse para las comunicaciones entre la sociedad y los accionistas que los acepten. Todas esas personas estarán obligadas a notificar a la sociedad una dirección de correo electrónico. Las de los accionistas se anotarán en el Libro Registro de Acciones. Las de los Administradores en el acta de su nombramiento y podrán consignarse en el documento de inscripción de su cargo en el Registro Mercantil.

2.- Por acuerdo de la Junta General, la Sociedad podrá tener una página Web Corporativa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital. La Junta General, una vez acordada la creación de la Web Corporativa, podrá delegar en el Órgano de Administración la concreción de la dirección URL o sitio en Internet de la Web Corporativa. Decidida la misma el Órgano de Administración la comunicará a todos los accionistas.

3.- Será competencia del Órgano de Administración la modificación, el traslado o la supresión de la Web Corporativa.

4.- Las notificaciones o comunicaciones de los accionistas a la sociedad se dirigirán al Presidente del Consejo de Administración o a cualquiera de los Administradores si la administración no se hubiera organizado en forma colegiada.

CAPÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL. ACCIONES.

ARTICULO 6.- CAPITAL SOCIAL.

1.- El capital social es de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS (6.960.860,00 €)**, representado por 6.960.860 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente con los números 1 a la 6.960.860, ambos inclusive, todas las cuales son de una sola serie, de igual valor y confieren los mismos derechos.

2.- Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista, e implica para este el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos y en los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a los Estatutos y a la Ley.

ARTICULO 7.- DE LAS ACCIONES.

1.- Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica la aceptación de estos Estatutos y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos y a la normativa aplicable.

2.- La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista.

Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable. Si la Sociedad realiza alguna presentación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave. En la hipótesis de que la persona que aparezca

legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen de las mismas.

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

3.- La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a EUROCLEAR FRANCE SOCIÉTÉ ANONIME y a sus entidades participantes. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

4.- Las acciones son indivisibles, resolviéndose en los términos previstos en la Ley el condominio y cotitularidad de derechos sobre las acciones, así como el usufructo, prenda o embargo de aquellas. Los valores en copropiedad se inscribirán en el correspondiente registro contable a nombre de todos los cotitulares.

5.- La Sociedad tendrá derecho a obtener de las entidades que lleven los registros de los valores, en cualquier momento, los datos correspondientes de los accionistas, incluidos las direcciones y medios de contacto de que dispongan. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre ellas.

ARTICULO. 8.- DE LA TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

1.- Forma de la transmisión. Comunicación a la sociedad.

La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones.

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones a la totalidad de accionistas. 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 razonadamente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% 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.

Las transmisiones que no se ajusten a los presentes Estatutos Sociales, y en su defecto a los establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la Sociedad.

2.-Libre transmisión de las acciones o de derechos derivados de las mismas.

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

3.- Obligaciones asociadas a la transmisión de acciones o derechos derivados de las mismas.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las obligaciones de información que se describen a continuación:

I. Accionistas titulares de participaciones significativas:

a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “Participación Significativa”); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración de la Sociedad.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere, descienda, respectivamente por encima o debajo del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de dos (2) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

c) Igual declaración que las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá, además, facilitar cualquier persona que sea titular de cualesquiera derechos económicos sobre las 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) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Órgano de Administración de la Sociedad: (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios; (ii) Un certificado expedido por persona con poder suficiente, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Órgano de Administración de la Sociedad podrá presumir que el dividendo está exento, o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o la norma que lo sustituya. Alternativamente, el Órgano de Administración de la Sociedad podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

f) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado (a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

II. Accionistas a los que les resulte de aplicación la Ley de SOCIMI:

a) Todo accionista de la Sociedad al que le resulte de aplicación la Ley SOCIMI deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración mediante certificado expedido por persona con poder bastante dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración, acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier concepto análogo (reservas, etc.).

b) Si el obligado a informar incumpliera las obligaciones configuradas en el presente apartado a), el Órgano de Administración podrá presumir que la Ley de SOCIMI no resulta de aplicación a dicho accionista, así como que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o la norma que lo sustituya.

III. 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 Órgano de Administración.

b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo (a) anterior deberá comunicar al Órgano 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 cualesquiera 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, 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 (**"Requerimiento de Información"**). 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) 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) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a e) precedentes, el Órgano de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las **"Acciones Incumplidoras"**) de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento pudiera derivarse. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Órgano de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondientes a las acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.

CAPÍTULO III.- ORGANOS SOCIALES. LA JUNTA GENERAL.

ARTÍCULO 9.- LA JUNTA GENERAL.

1.- Los accionistas, reunidos en Junta General debidamente convocada y constituida, decidirán, por las mayorías establecidas en estos Estatutos y, en su defecto, por las de la Ley, en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los ausentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por la Junta General. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

2.- Las Juntas Generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

a. La Junta General Ordinaria es la que debe reunirse dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio social para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

b. La Junta General Extraordinaria es cualquiera otra que no sea la ordinaria anual. Los Administradores la convocarán siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y en todo caso en las fechas o supuestos que determinen la Ley y los Estatutos.

ARTÍCULO 11.-CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1.- La junta será convocada por el Órgano de Administración de la Sociedad y, en su caso, por los liquidadores. No obstante, el Órgano de Administración deberá convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el Consejo de Administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable. Por lo que se refiere a la convocatoria de las Juntas Generales de accionistas por el Secretario judicial o el Registrador Mercantil del domicilio social de la Sociedad, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

2.- Entre la convocatoria y la fecha señalada para la celebración de la junta deberá existir un plazo de al menos un mes, salvo que una disposición legal exija un plazo superior.

3.- Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.

4.- Si la sociedad tiene Web Corporativa, inscrita en el Registro Mercantil y publicada en el BORME, las convocatorias de Juntas se publicarán mediante su inserción en dicha Web. Si la sociedad no tiene Web Corporativa las Juntas se convocarán por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por todos los accionistas en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la sociedad. En el caso de que algún accionista resida en el extranjero éste solo será individualmente convocado si hubiera designado un lugar del territorio nacional para notificaciones o una dirección de correo electrónico con dicha finalidad. Esa comunicación podrá realizarse por correo electrónico a la dirección de correo electrónico consignada por cada accionista siempre que la remisión esté dotada de algún sistema técnico que permita confirmar su recepción por el destinatario.

Si existiera Web Corporativa, la puesta a disposición de los accionistas de la documentación que tengan derecho a conocer u obtener en relación con una Convocatoria de Junta podrá hacerse mediante su depósito en la misma.

5.- Si bien la convocatoria se producirá por la inserción del anuncio en la web corporativa, la sociedad podrá comunicar a los accionistas mediante correo electrónico dicha inserción.

6.- Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.

7.- Cuando así lo disponga una norma legal especial, se convocará la Junta en la forma que en ella se establezca.

ARTÍCULO 12.- JUNTA UNIVERSAL.

La Junta de accionistas quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social, y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la reunión y el orden del día. Cumpliendo dichos requisitos podrán celebrarse juntas universales, aunque los concurrentes se encuentren en diferentes sitios geográficos, siempre que los mismos estén interconectados entre sí por videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos.

ARTÍCULO 13.- LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA. ASISTENCIA. ASISTENCIA A LA MISMA POR MEDIOS TELEMÁTICOS.

1.- La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. 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.

2.- La asistencia a la Junta General podrá realizarse, o acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión o 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, así como los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta.

3.- Los asistentes, en cualquiera de esas formas, se considerarán como siéndolo a una única reunión, que se entenderá celebrada donde radique el lugar principal o, en su defecto, en el domicilio social.

4.- Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de una o más acciones, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.

5.- Todo accionista podrá ser representado por cualquier persona, sea o no accionista, en las Juntas Generales de accionistas. Además de por los medios establecidos en su caso por la legislación aplicable, la representación podrá conferirse por escrito físico o electrónico, o por cualquier otro

medio de comunicación a distancia que garantice debidamente la identidad del accionista que la otorga. Deberá ser especial para cada Junta.

6.- La representación es siempre revocable y se entenderá automáticamente revocada por la presencia, física o telemática, del accionista en la Junta 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.

ARTÍCULO 14.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

1.- Constitución de la Junta.

1.1.- Quórum.

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

Sin embargo, 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 (50%) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

1.2.- Mesa y desarrollo de la Junta.

La mesa de la Junta estará constituida por el Presidente y el Secretario. Los socios presentes en la junta designarán los cargos, y, si no hubiera acuerdo, se designará entre los presentes por sorteo. Se tratará de que siempre ocupe un miembro del órgano de administración el cargo de Secretario.

Las personas con facultad de certificar en la sociedad dejarán constancia en acta del procedimiento seguido y de los acuerdos adoptados en su caso, expresando la identidad de los socios, la conformidad de todos ellos con el procedimiento, el sistema utilizado para formar la voluntad de la Junta, y el voto emitido por cada socio.

2.- Adopción de acuerdos.

Cada acción de igual valor nominal concede a su titular el derecho a emitir un voto.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para 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, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%) bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo,

se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento (25%) o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento (50%).

3.- Quórum y mayorías especiales.

Se dejan a salvo todos aquellos supuestos de acuerdos que, por su naturaleza, deban adoptarse con determinados quóruns o mayorías legalmente establecidos y no susceptibles de modificación estatutaria.

CAPITULO IV. ÓRGANOS SOCIALES. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 15.- MODOS DE ORGANIZAR LA ADMINISTRACION.

La administración y representación de la sociedad en juicio o fuera de él es competencia del Órgano de Administración.

Por acuerdo unánime de todos los accionistas en el otorgamiento de la escritura fundacional o, posteriormente, por acuerdo de la Junta General, la sociedad podrá adoptar alternativamente cualquiera de las siguientes modalidades de órgano de administración:

- a) Un Administrador Único, al que corresponde con carácter exclusivo la administración y representación de la sociedad.
- b) Varios Administradores Solidarios, con un mínimo de dos y un máximo de cinco, a cada uno de los cuales corresponde indistintamente las facultades de administración y representación de la sociedad, sin perjuicio de la capacidad de la Junta General de acordar, con eficacia meramente interna, la distribución de facultades entre ellos.
- c) Dos Administradores Conjuntos, quienes ejercerán mancomunadamente las facultades de administración y representación.
- d) Un Consejo de Administración, con un mínimo de tres miembros y un máximo de ocho, que actuará colegiadamente.

ARTÍCULO 16.- CAPACIDAD, RETRIBUCIÓN Y DURACION DEL CARGO.

A) Capacidad.

Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de accionista. En caso de que se nombre Administrador a una persona jurídica deberá ésta designar una persona física que la represente en el ejercicio del cargo.

B) Duración del cargo y separación.

Los Administradores ejercerán su cargo por el plazo de 6 años, pudiendo ser separados del mismo en cualquier momento por la Junta General aun cuando la separación no conste en el orden del día.

Podrá nombrarse suplentes de los Administradores para el caso de que éstos cesen por cualquier causa. Tales suplentes ejercerán el cargo de Administrador por el período pendiente de cumplir por la persona cuya vacante se cubra. El nombramiento y aceptación de los suplentes como administradores se inscribirá en el Registro Mercantil cuando se produzca el cese del anterior titular.

C) Retribución del cargo.

El cargo de administrador será retribuido. La remuneración consistirá en una asignación fija anual que determinará la junta general.

La cuantía máxima de asignación anual para el administrador será la que a tal efecto determine la junta general, que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde su modificación.

Adicionalmente, el administrador podrá percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador.

Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos administradores, si fueren varios, se establecerá por acuerdo de estos y, en el caso de disponer de un Consejo de Administración, por decisión del mismo, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero.

La retribución indicada en el apartado anterior no obsta para que quienes desempeñen el cargo de Administrador, sean reintegrados de los importes satisfechos con ocasión a los gastos originados por el desempeño de sus funciones. Además, esta retribución será independiente y compatible con la contenida, en su caso, en los posibles contratos de presentación de servicios, para funciones y competencias diferentes a las legal y estatutariamente atribuidas al cargo de administrador. Tales contratos de prestación de servicios deberán de ser debidamente aprobados por acuerdo de Junta General, ex art. 220 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 17.- CONSEJO DE ADMINISTRACION.

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

1.- Composición.

El Consejo estará compuesto por un número mínimo de 3 consejeros, y máximo de 8. Corresponde a la Junta General la determinación del número de componentes del Consejo de Administración, a cuyo efecto podrá proceder a la fijación de dicho número mediante acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o nombramiento de nuevos consejeros, dentro del máximo establecido en el apartado anterior.

2.- Cargos.

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 de este. 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.

3.- Convocatoria.

3.1.- Se convocará por su Presidente o por quien haga sus veces, o bien por consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo.

3.2.- La convocatoria se realizará por medio de escrito físico o correo electrónico, remitido a la dirección de cada consejero y que permita acreditar su recepción, con una antelación mínima de tres días a la fecha de la reunión, en el que se expresará el lugar, día y hora de esta y el orden del día.

3.3.- 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 entre ellos. acepten por unanimidad constituirse en Consejo de Administración, así como el Orden del Día de este.

3.4.- El Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

3.5.- Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.

4.- Representación o delegación de voto.

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.

5.- Constitución y adopción de acuerdos.

5.1.- El Consejo de administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales.

5.2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de consejeros asistentes a la reunión.

5.3.- Para el supuesto de delegación de facultades del Consejo de Administración, se aplicará lo dispuesto la Ley de Sociedades de Capital.

6.- Lugar de celebración del Consejo. Asistencia al mismo por medios telemáticos.

6.1.- 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.

6.2.- 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.

6.3.- Los asistentes en cualquier forma se considerarán, como siéndolo en una única reunión, que se entenderá se ha celebrado donde radique el lugar principal y, en su defecto, en el domicilio social.

7. Delegaciones en el seno del consejo.

7.1.- El Consejo de Administración podrá delegar, con carácter permanente, la totalidad o parte de sus facultades, salvo las facultades indelegables de acuerdo con la ley o los Estatutos de la Sociedad en una Comisión Ejecutiva y/o en uno o varios Consejeros Delegados, y determinar los miembros del propio Consejo de Administración que vayan a ser titulares del órgano delegado, así como, en su caso, la forma de ejercicio de las facultades concedidas a los Consejeros Delegados.

7.2.- La delegación de facultades con carácter permanente y la determinación de los miembros del propio Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes del número de miembros del Consejo de Administración.

7.3.- No obstante la delegación, el Consejo de Administración conservará las facultades delegadas.

7.4.- Las normas establecidas en el artículo precedente sobre el funcionamiento del Consejo de Administración, especialmente en lo que se refiere a la delegación de voto, voto a distancia y asistencia a sesiones por medios telemáticos, serán aplicadas analógicamente a cualquier comisión que el Consejo cree en su seno.

CAPÍTULO V. EJERCICIO SOCIAL, CUENTAS ANUALES Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS.

ARTÍCULO 18.- EJERCICIO SOCIAL.

El ejercicio social comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año.

ARTÍCULO 19.- CUENTAS ANUALES.

El Órgano de Administración deberá formular en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, en su caso, y la propuesta de aplicación de resultado.

ARTÍCULO 20.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS.

20.1.- La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la LSOCIMI (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs).

20.2.- Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital

social. La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

20.3.- Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos, en la Ley de Sociedades de Capital y en la LSOCIMI. La determinación de estos extremos, y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo, podrá ser delegada en el Consejo de Administración, con las limitaciones establecidas en la ley.

20.4.- La Junta General de accionistas, o el Consejo de Administración, en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo, o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un (1) año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

20.5.- Distribución obligatoria de dividendos. La Sociedad estará obligada a distribuir a sus accionistas, en forma de dividendos, y una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma indicada a continuación.

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMIs u otras sociedades análogas, según se detalla en la LSOCIMI.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2 de los Estatutos, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en la LSOCIMI, esto es: (I) en el caso de inmuebles, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez; y (II) en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurridos tres años desde su adquisición.

La parte de estos beneficios que no se distribuya como dividendo deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años señalado en el punto b) anterior, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanzará, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen especial establecido en la LSOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

20.6.- Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas -o, de ser el caso, el Consejo de Administración- haya acordado la distribución.

20.7.- Salvo acuerdo en contrario, 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- haya

convenido su distribución. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables

20.8.- En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya, el Órgano de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementando en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

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

20.9.- En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas, o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad, que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8, apartado 3, de los presentes Estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

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

CAPÍTULO VI. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO 21.- DISOLUCIÓN. La sociedad se disolverá por las causas y en las formas prevenidas en la ley.

ARTÍCULO 22.- LIQUIDACIÓN. Durante el período de liquidación continuarán aplicándose a la sociedad las normas previstas en la ley y en estos estatutos que no sean incompatibles con el régimen legal específico de la liquidación.

CAPÍTULO VII.- OTRAS DISPOSICIONES.

ARTÍCULO 23.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS. Los accionistas estarán obligados 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 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

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. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del mercado de valores en el que cotice.

Artículo 24.- PACTOS PARASOCIALES. Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que les confieren. 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. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del mercado de valores en el que cotice.

ARTÍCULO 25.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN. Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un mercado de valores, en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho segmento de negociación que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado de valores o sistema multilateral de negociación.

ARTÍCULO 26- HABILITACIÓN A LOS ADMINISTRADORES. Los Administradores están plenamente facultados para desarrollar lo dispuesto en estos Estatutos en relación con la delegación de voto, voto a distancia y asistencia a Juntas y Consejos por medios telemáticos, y en general todo lo relativo a las comunicaciones por dichos medios entre sociedad, accionistas y Administradores. En particular podrán adaptar los medios de identificación de los accionistas y Administradores en sus relaciones con la sociedad a las evoluciones tecnológicas que pudieran producirse. El ejercicio de esta facultad por los Administradores deberá ponerse en conocimiento de los accionistas.

ARTÍCULO 27.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. De conformidad con lo establecido en la normativa vigente de protección de datos, los datos personales de los accionistas, miembros del Órgano de Administración incorporados a los correspondientes ficheros, automatizados o no, creados por la sociedad, con la finalidad de gestionar las obligaciones y derechos inherentes a su condición, incluyendo la administración, en su caso, de la Web Corporativa, según lo dispuesto en la ley y los presentes estatutos, pudiendo aquellos ejercitar sus derechos en el domicilio social, haciendo uso de los medios que permitan acreditar su identidad.

ARTÍCULO 28. RÉGIMEN SUPLETORIO. En lo no previsto en estos estatutos se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación aplicable.