Estatutos:

*"**Artículo 1º.- Denominación.** La Sociedad se denomina "**Vivenio Viñas**, S.L." y se rige por estos Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por la Ley de Sociedades de Capital, el Código de Comercio y disposiciones complementarias."*

Artículo 2°.- Objeto Social.- Constituye el objeto de la sociedad el desarrollo de las siguientes actividades: La sociedad tendrá por objeto la promoción, construcción, rehabilitación, compra, venta, conservación y explotación o arrendamiento, excluido el arrendamiento financiero, de todo tipo de fincas urbanas, tales como viviendas, urbanizaciones, solares, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios, instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones. La urbanización, parcelación, construcción, gravamen, comercialización y enajenación de terrenos, ya sea por cuenta propia o ajena. Tales actividades- cuya enumeración no presupone su desenvolvimiento simultáneo - podrá desarrollarlas la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante su participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. Dichas actividades las llevará a cabo la Sociedad por medio de aquellas personas físicas ligadas por cualquier vinculo jurídico a la Sociedad que reúnan las condiciones habilitantes para poder prestar tales servicios, especialmente la titulación necesaria y colegiación en los Colegios oficiales profesionales que correspondan y sea exigible. Se excluyen todas aquellas actividades cuyo ejercicio esté regulado por legislación especial que exija requisitos que esta Sociedad no cumple; particularmente aquellas cuyo desenvolvimiento tenga asignado por alguna normativa el carácter de objeto social excluyente de otros. La Sociedad ejercerá sus actividades a través de la mediación y coordinación de los esfuerzos de los profesionales que se requieran en función de los servicios a prestar, quedando excluida del ámbito de aplicación de la legislación de sociedades profesionales, por tratarse de una sociedad de medios, comunicación de ganancias o intermediación. Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad. Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no •podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos, y en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida.

*"**Artículo 3º.- Domicilio social**. Fija su domicilio social en **Calle María de Molina 54, 3 planta, 28006, Madrid**. El órgano de administración será competente paro cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como establecer, suprimir o trasladar las sucursales, agencias, delegaciones, oficinas y depósitos donde tenga por conveniente, en cualquier punto a fuera de España."*

Articulo 4°.- Duración.- La duración es indefinida. Comienza sus operaciones el mismo día del otorgamiento de la escritura de constitución.

CAPITAL SOCIAL. PARTICIPACIONES. Artículo 5°.- Capital social.- El capital social es de TRES MIL (3.000) EUROS, dividido en 3.000 participaciones de UN euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, inclusive.

"**ARTICULO 6º BIS.** "En caso de prenda sobre las participaciones de la Sociedad, los derechos económicos y políticos inherentes a las mismas pertenecen al socio. Sin embargo, los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al acreedor pignoraticio desde el momento en que éste notifique por conducto notarial al pignorante y a la Sociedad de la existencia de un supuesto de incumplimiento de alguna de las obligaciones garantizadas y la voluntad de ejercitar cualquiera de dichos derechos, siempre y cuando: (i) se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda de participaciones; o (ii) haya dado comienzo su ejecución notarial y se acredite fehacientemente la citación del deudor conforme al articulo 1.872 del Código Civil. En tanto tal notificación no se produzca, los derechos económicos y políticos corresponderán al socio correspondiente".

Artículo 7°.- Transmisión mortis-causa de participaciones.- En caso de transmisión de participaciones sociales por sucesión hereditaria a persona que no sea socio, cónyuge, ascendiente, descendiente o hermano de socio, el adquirente lo notificará al órgano administrador en la forma y a los efectos recogidos en el artículo 6° precedente. Si ningún socio deseare adquirir las participaciones sociales, el adquirente por título mortis-causa adquirirá definitiva e irrevocablemente las participaciones y la consiguiente cualidad de socio. En todo caso, la valoración de las participaciones se regirá por lo dispuesto en el artículo 353 de la Ley 1/2010, de 2 de julio, de Sociedades de Capital, el precio se pagará al contado y el derecho de adquisición habrá de ejercitarse en el plazo máximo de tres meses a contar de la comunicación a la Sociedad de la adquisición hereditaria. **ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD. Artículo** 8°.- Son órganos de la Sociedad, la JUNTA GENERAL de SOCIOS, como órgano soberano; y el ÓRGANO DE ADMINISTRACION, como órgano de representación, administración y gobierno de la misma. A.- LA JUNTA GENERAL. **Artículo** 9°.- Convocatoria de las Juntas Generales.- Las Juntas Generales serán convocadas por los Administradores, y en su caso por los Liquidadores de la Sociedad, mediante comunicación individual y escrita dirigida a los socios en el domicilio que éstos hayan comunicado a la Sociedad, o que conste en el Libro Registro de Socios, enviada por burofax o correo certificado, cualquiera de ellos con acuse de recibo, o por cualquier otro medio escrito fehaciente comunicado individualmente a cada socio. En caso de que alguno de los socios resida en el extranjero, sólo serán individualmente convocados si hubieran designado un lugar del territorio nacional para notificaciones. Se entenderá también debidamente convocado el socio que así lo comunique expresamente a la Sociedad, expresando la fecha de la celebración de la Junta. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta deberá existir un plazo de, al menos, quince días. No obstante lo anterior, para los supuestos de acuerdos relativos a fusiones y escisiones de Sociedades, cesiones globales de activo y pasivo y traslados de domicilio social al extranjero, en cuanto al plazo y la forma de convocatoria de la Junta de Socios, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. Los Administradores convocarán la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Además, podrán convocarla siempre que lo consideren conveniente o necesario y en los demás casos y con los requisitos señalados en la Ley. La Junta General quedará también válidamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. **Artículo** 10°.- Mesa de la

Junta General.- Las Juntas generales serán presididas en sus respectivos casos: a) Por el Administrador Único, si lo hubiere. La Junta, por mayoría simple, podrá nombrar un Secretario con actuación exclusivamente interna o auxiliar, sin que por este nombramiento quede facultado para certificar ni para elevar a públicos los acuerdos, funciones estas que corresponden exclusivamente al Administrador Único. b) Por el Administrador de más edad, si fueren varios solidarios o mancomunados. Actuará de Secretario, el Administrador de menor edad. c) Por el Presidente del Consejo de Administración, si existiere. En tal caso será Secretario el que lo sea del Consejo. d) En defecto de todos y cada uno de los enumerados para sus respectivos supuestos, por los designados por mayoría simple al comienzo de la reunión, por los socios concurrentes. Artículo 1 la.- Deliberación y votación.- El Presidente de la Junta dirigirá. las deliberaciones, con facultad de dar por concluidos los debates sobre cualquier punto del orden del día. Las votaciones serán a mano alzada. Se aplicarán supletoriamente las normas de convocatoria, quórum de asistencia, deliberación y votación señaladas en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento del Registro Mercantil. **ÓRGANO DE ADMINISTRACION. Artículo** 12°.- Modo de organizar la administración.- La administración de la Sociedad se podrá confiar: a) A un Administrador Único. b) A dos como mínimo o a siete como máximo Administradores, que actúen solidaria o conjuntamente. Si son conjuntos o mancomunados, el poder de representación requerirá la actuación de dos cualesquiera de los nombrados. e) A un Consejo de Administración, que se compondrá de un mínimo de tres personas o un máximo de doce y que, en su seno, designará al menos los cargos de Presidente y Secretario que lo serán también de la Sociedad. Se podrán también nombrar uno o varios Vicepresidentes y uno o varios Vicesecretarios, y podrá nombrar uno o más Consejeros-Delegados. El Secretario podrá ser no-Consejero. El Consejo se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad y, al menos, una vez al trimestre, y será convocado por el Presidente de dicho Consejo, o el que haga sus veces, con tres días de antelación por lo menos, o bien por un tercio de los Consejeros, indicando el Orden del Día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. La convocatoria se hará por carta certificada con acuse de recibo dirigida a la dirección de cada Consejero o a la que a estos efectos conste en los archivos de la. Sociedad, o bien mediante telecopia dirigida al número de fax señalado por cada consejero. Se entenderá válidamente constituido cuando asistan, presentes o representados, más de la mitad de sus miembros. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los presentes y representados y en caso de empate el voto del Presidente será de calidad. No obstante, la delegación permanente de facultades requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo. El Presidente dirigirá las deliberaciones, con facultad de dar por concluidos los debates sobre cualquier punto del orden del día. Las votaciones serán a mano alzada. La Junta General tendrá facultad de optar alternativamente por cualquiera de las formas expresadas sin necesidad de modificación estatutaria. No podrán integrar el Órgano de Administración personas incursas en cualquier causa legal de incompatibilidad o prohibición, entre ellas las contenidas en las Leyes 3/2015, de 30 de marzo, y 14/1995, de 21 de abril, esta última de la Comunidad de Madrid, y demás normativa vigente aplicable de las Comunidades Autónomas. **Artículo** 13°.- Duración y retribución del cargo.- La duración del cargo de Administrador, único, varios o consejero, es indefinida. El cargo de Administrador no será retribuido. Artículo 14°.- FACULTADES.- El Órgano de Administración representará a la Sociedad ante toda clase de Juzgados, Tribunales, Autoridades, Funcionarios, Centros, Dependencias, Jefaturas, Entidades,

Consejerías, Direcciones Generales, Organismos, Servicios y Oficinas, tanto municipales, provinciales, de Comunidades Autónomas, Ministeriales o Estatales y ante personas jurídicas o individuales, tanto judicial como extrajudicialmente S7. podrá acordar y realizar sin limitación alguna cuanto estime conveniente para la gestión de los negocios, asuntos e intereses sociales. A tal fin, además de los actos ordinarios de administración que exige el desempeño de los negocios, asuntos e intereses de la Sociedad, podrá el Órgano de Administración realizar toda clase de actos de obligación, administración, ordinaria o extraordinaria, disposición, y por tanto de enajenación, renuncia y gravamen, y de riguroso dominio, por medio de toda clase de actos y contratos, nominados o innominados, típicos, atípicos y mixtos, con los pactos, cláusulas, precios y condiciones que estime convenientes, tanto con relación a bienes, muebles, inmuebles, acciones, valores y derechos de todas clases, y conferir y revocar poderes. **BALANCE, CUENTAS, BENEFICIOS. AUDITORIA.**

Artículo 15°.- Ejercicio social.- El ejercicio social comenzará el primero de Enero y concluirá el treinta y uno de diciembre de cada año. Por excepción el primer ejercicio comprenderá desde el otorgamiento de la escritura de constitución hasta el treinta y uno de diciembre del mismo año. Dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social se realizará el Balance de la Sociedad, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el informe de gestión, la Propuesta de Aplicación de resultados y la Memoria explicativa de las operaciones sociales. Tales documentos podrán ser examinados por los socios a partir de la convocatoria de la Junta General que debe necesariamente reunirse para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

"Artículo* 15ºBIS.- *Distribución de los beneficios. *Lo Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado con estricta observancia de las disposiciones que resulten aplicables o lo Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junto General acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:* A) *Al menos el* 50% *de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles, en el plazo de los tres años posteriores o la fecha de la transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que proceden del ejercicio en que finaliza el plazo de inversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado* 3 *del artículo* 3 *de la Ley* 11/2009, *de* 26 *de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitida. B) Al menos el* 80% *del resto de los beneficios obtenidos. La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de la distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad, estén admitidos o negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un* año."

Artículo 16°.- Auditoría.- Cuando la Sociedad no reunes los requisitos de presentación del balance abreviado, se verificarán las cuentas anuales y el informe de gestión por Auditores de Cuentas conforme a las normas de los artículos 263 a 271, ambos inclusive, de la Ley 1/2010, de 2 de julio, de

Sociedades de Capital. **DISOLUCION Y LIQUIDACION.**
Artículo 17°.- Disolución y liquidación.- En caso de disolución de la Sociedad, la liquidación se practicará por las personas nombradas por la Junta General y, en su defecto, por los miembros del órgano de Administración si su número fuere impar; si fuera par, se prescindirá del de menor edad.