

**ESTATUTOS:** "Artículo 1º. Denominación social. La Sociedad se denominará **VIVENIO KAPPA, S.L.**".

"Artículo 2º. Objeto social. La Sociedad tendrá como objeto social la adquisición y venta de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. 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. CNAE: 6810."

**Artículo 3º.-** Capital social. El capital social es de **TRES MIL QUINIENTOS EUROS (3.500,- Euros.)**, representado por **3.500 participaciones** indivisibles y acumulables, de **1 euro** de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la **1 a la 3.500**, ambos inclusive.

"Artículo 4º. "La sociedad tendrá su domicilio social en Calle María Molina 54, 30, Madrid."

**Artículo 5º.-** Junta General. La Junta General de Socios será convocada, quedará válidamente constituida, deliberará y adoptará sus acuerdos según lo previsto en la **Ley de Sociedades** de Capital y demás legislación aplicable. La Mesa de la Junta estará formada por un Presidente y un Secretario, que serán designados por los socios concurrentes al comienzo de la reunión. Si el Órgano de Administración fuera un Consejo serán Presidente y Secretario de la Junta quienes lo sean del Consejo de Administración. Corresponde al Presidente formar la lista de asistentes, declarar constituida la Junta, dar uso de la palabra por orden de petición, dirigir las deliberaciones y fijar el momento y forma de la votación. Antes de dar por terminada la sesión dará cuenta de los acuerdos adoptados, con indicación del resultado de la votación y de las manifestaciones relativas a los mismos, cuya constancia en acta se hubiese solicitado. **Artículo 6º.-** Modos de organizar la administración.

La Sociedad será regida y administrada, con las más amplias facultades que en derecho procedan, salvo las que competen a la Junta General con arreglo a la Ley y a estos Estatutos, a elección de la Junta General, por: a) Un administrador único. b) Un mínimo de dos y un **máximo de cinco** administradores solidarios. c) **Dos** administradores mancomunados. d) Un Consejo de Administración. **Artículo 7º.-** Nombramiento. La competencia para el nombramiento de los administradores corresponde exclusivamente a la Junta General. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. **Artículo 8º.-** Duración del cargo. El Órgano de Administración nombrado desempeñará su cargo por un plazo indefinido, sin perjuicio de la facultad de la Junta General de socios de proceder en cualquier tiempo y momento a su separación y/o cese, de conformidad a lo establecido en la Ley y en estos Estatutos. **Artículo 9º.-** Retribución del Órgano de Administración. El cargo de Administrador será gratuito. **Artículo 10º.-** Régimen y funcionamiento del Consejo de Administración. Cuando la Administración y representación de la sociedad se encomiende a un Consejo de Administración, estará compuesto por un número mínimo de tres miembros y un máximo de doce, cuya fijación corresponderá a la Junta General. El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar si así lo acuerda a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que ostente el cargo de Secretario. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. El Consejo será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del

día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. Será válida la reunión del Consejo sin necesidad de previa convocatoria, cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión. El Consejo convocará a los miembros del Consejo de Administración, mediante carta, telegrama, fax o cualquier otro medio escrito o electrónico, al domicilio que conste en sus respectivos nombramientos con un plazo mínimo de antelación de 7 días a la fecha fijada para la celebración de la correspondiente sesión, en la que se hará constar la fecha, hora y lugar de la celebración, y en su caso el Orden del Día previsto. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. En caso de número impar de Consejeros, la mitad se determinará por defecto. El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente. El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto. La adopción de los acuerdos **por escrito y sin sesión**, será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento. La ejecución de los acuerdos corresponderá al Secretario, sea o no Administrador, al Consejero que el propio Consejo designe o al apoderado con facultades para ejecutar y elevar a público los acuerdos sociales. Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán, para su validez, el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil; además, será necesario que se celebre el contrato (o contratos) previsto en el art. 249 de la Ley. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades que esta hubiera delegado en el Consejo, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegadas y, en general, las demás facultades que sean indelegables conforme a lo previsto en el art. 249 bis de la Ley. Queda prohibido que ocupen cargos en la sociedad y en su caso, ejercerlos a las personas declaradas incompatibles en la medida y condiciones fijadas por la Ley 3/2015 de 30 de marzo y el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital. **Artículo 11º.- Ejercicio Social.** El **ejercicio** económico terminará a **31 de diciembre** de cada año.

**"Artículo 11º bis. Aplicación del resultado.** La Junta General resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta 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 a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios 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 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 transmitido. 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 distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a 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 12º.-** Ley aplicable. La Sociedad se regirá por los presentes Estatutos y en lo no previsto en ellos, por las disposiciones 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, y por las demás disposiciones que le sean aplicables. Todas cuantas citas a la Ley consten en los presentes Estatutos y en las que no se haga expresa mención de su pertenencia, se entenderán hechas a dicha Ley de Sociedades de **Capital.**"