



**ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑÍA MERCANTIL DENOMINADA, "FIDALIA SOCIEDAD  
MERCANTIL ESTATAL, S.A.U."**

**Título I: Denominación, objeto social, duración y domicilio.**

**Artículo 1º. Denominación.** La sociedad se denominará "FIDALIA S.M.E., S.A." y se registrará por sus Estatutos y por lo previsto en la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y por el ordenamiento jurídico privado, salvo en materias que le sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de personal, de control económico-financiero y de contratación.

**Artículo 2º. Objeto Social.** Constituye el objeto de la sociedad:

La promoción y desarrollo de operaciones inmobiliarias de todo tipo relacionadas o no con el ferrocarril, mediante la compra, venta, permuta, arrendamiento, cesión de suelo, derecho de superficie, o por cualquier otro título jurídico de adquisición, enajenación o cesión de bienes inmuebles, rústicos o urbanos o de derechos sobre los mismos y la realización de su comercialización, transformación o gestión para sí o para terceras personas.

Las indicadas actividades también podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otra u otras Sociedades con objeto análogo.

En todo caso, quedan excluidas de su objeto social, todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

**Artículo 3º. Duración.** La Sociedad tiene una duración indefinida y dio comienzo a sus actividades el día del otorgamiento de la escritura fundacional.

**Artículo 4º. Domicilio social.** La Sociedad establece su domicilio en Madrid, Avenida de Pío XII, Nº 110, Edificio 7, Madrid, 28.036.

El Órgano de Administración podrá crear, suprimir y trasladar sucursales, agencias o delegaciones en cualquier punto del territorio español o del extranjero, y variar la sede social dentro de la población de su domicilio.

## **TÍTULO II: Capital social, acciones y documentación de éstas.**

**Artículo 5º. Capital social.** El capital social de la Compañía es de VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (29.294.572,32 €) Y está representado por 906.672 acciones nominativas de TREINTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (32,31 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 906.672, ambos inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas.

### **Art. 6º. Acciones.**

1. Cada acción confiere a su titular legítimo la condición de socio y le atribuye el derecho de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, el de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones, el de asistencia, voto e impugnación en las Juntas Generales, el de información, y los demás que legal y estatutariamente procedan.
- 2 La titularidad de una acción implica la plena conformidad con los presentes Estatutos y la sumisión a los acuerdos legítimos de los órganos sociales.

### **Artículo 7º. Régimen.**

En cuanto a la transmisión de acciones y a la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre las acciones, se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas y lo establecido en las reglas siguientes:

En caso de **COMUNIDAD** o cotitularidad de derechos sobre acciones, los copropietarios o cotitulares designarán a un sólo para el ejercicio de los derechos de socio, debiéndolo comunicar fehacientemente a la Sociedad; todos los copropietarios o cotitulares responderán solidariamente frente a la Sociedad, de cuantas obligaciones se deriven de la condición de accionista.

**EN CASO DE USUFRUCTO**, la cualidad de accionista recae en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los demás derechos de socio corresponde al nudo propietario, quedando obligado el usufructuario a facilitar a aquél el ejercicio de estos derechos. Las relaciones entre usufructuario y nudo propietario se regirá por lo dispuesto en el título constitutivo.

Igual regla se aplicará en fideicomisos condicionales, reservas y figuras afines.

**EN CASO DE PRENDA DE ACCIONES**, corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de accionista.

**TRANSMISIÓN DE ACCIONES** se sujetará a las siguientes normas:

**A) INTERVIVOS.-**

1. Es libre la transmisión intervivos de acciones a favor de otro accionista o a favor del cónyuge o de ascendiente o descendiente directo (no por afinidad) de accionista.

2. Fuera de tales casos, toda transmisión de acciones, deberá ser notificada, con expresión de sus circunstancias, particularmente con los datos del pretendido adquirente, al Órgano de Administración. Este lo pondrá en conocimiento de los restantes accionistas en el plazo de quince días contados desde el que se le notificó. Los demás accionistas tendrán derecho preferente a la adquisición de tales acciones, comunicando al Órgano de Administración su decisión en tal sentido, en los quince días siguientes al de la recepción de la notificación. Caso de ser varios los optantes ejercerán su derecho a prorrata de las acciones que posean. Transcurridos los plazos anteriores sin que los accionistas hayan hecho uso o agotado su derecho de adquisición preferente el Órgano de Administración podrá convocar Junta General que deberá celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la expiración de aquellos plazos, para deliberar acerca de la adquisición de tales acciones y el destino de las mismas.

3. Transcurridos todos los plazos indicados sin que se haya ejercitado su derecho de adquisición preferente que en el número anterior se establece, el accionista podrá transmitir las libremente dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del último plazo; y lo mismo también desde la fecha de la certificación del Órgano de Administración, que se le facilite, acreditando haber renunciado su derecho de preferente adquisición los restantes accionistas y la sociedad misma, o una vez transcurridos dos meses desde que el accionista hubiere notificado al Órgano de Administración su decisión de transmitir, sin haber obtenido respuesta.

4. Para el caso de ejercicio del derecho de adquisición preferente establecido en estas normas, el precio de venta, en caso de discrepancia, será el determinado por el auditor de cuentas de la Sociedad y en su defecto, por un auditor designado al efecto por el Registrador Mercantil del domicilio social. Si las acciones cotizasen en un mercado secundario oficial, se aplicará sólo el valor de cotización media del último semestre.

5. El pago del precio se efectuará contra la firma del documento oficial de venta, el día que señale la parte compradora, dentro del mes siguiente al día de ejercicio del

derecho de preferente adquisición con intervención del fedatario que designe el adquirente, en la capital de la provincia donde radique el domicilio social, salvo acuerdo distinto de las partes.

6. Las notificaciones se harán a costa del transmitiente mediante acta notarial de remisión, por correo certificado, en los domicilios de los accionistas que figuran en el Libro de Registro.

7. En los casos en que fuere preciso, el Órgano de Administración certificará quién ha ejercitado el derecho de preferente adquisición y, en su caso, el valor que corresponda a las adquisiciones.

**B) MORTIS CAUSA.-**

1. Es libre la transmisión mortis causa a favor de otro accionista y a favor del cónyuge, de ascendiente o descendiente directo (no por afinidad), de accionista.
2. Toda otra transmisión mortis causa, se regirá por las reglas generales antes dichas para transmisión de intervivos.
3. Para la aplicación de tales reglas, se establece que la comunicación inicial podrá ser efectuada por la parte legitimada para ello (heredero, comisario- contador, etc.), y que igualmente podrá el Órgano de Administración cursar directamente su comunicación cuando tenga conocimiento del supuesto.

En este supuesto de transmisión mortis causa, para aceptar o rechazar la inscripción de la transmisión en el Libro Registro de acciones, se estará a lo dispuesto sobre la materia en la Ley de Sociedades Anónimas.

**C) NORMAS COMUNES**

La Sociedad no reconocerá validez a ninguna transmisión de acciones que no se ajuste a lo aquí preceptuado. Todos los accionistas habrán de comunicar a la Sociedad su condición de tal y el domicilio para practicar los requerimientos y notificaciones expresadas, sin cuyo requisito no podrán ejercitar derecho alguno respecto de los supuestos que anteceden, ni respecto de la Sociedad misma.

### **TÍTULO III: ÓRGANOS SOCIALES.**

#### **Artículo 8º.- ÓRGANOS SOCIALES.**

Son órganos de la Sociedad:

- a) La Junta General de Accionistas.
- b) El órgano de Administración.

#### **CAPÍTULO 1.- JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.**

#### **Artículo 9. SOBERANÍA DE LA JUNTA.**

La Junta General de Accionistas es el Órgano deliberante de la Sociedad y sus acuerdos, legítimamente adoptados, vinculan a la propia Sociedad y a todos sus accionistas, incluso los ausentes, disidentes o que se hubieran abstenido de votar.

#### **Artículo 10. CLASES DE JUNTAS.**

Las Juntas Generales serán Ordinarias o Extraordinarias.

La Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente una vez al año, dentro del primer semestre de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del anterior ejercicio y resolver sobre la aplicación del resultado.

El Organo de Administración convocará la Junta General Extraordinaria cuando lo estime conveniente para los intereses sociales; debiendo asimismo convocarla cuando lo soliciten accionistas que representen como mínimo un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

#### **Artículo 11. CONVOCATORIA, CONSTITUCIÓN Y COMPETENCIA.**

En lo referente a convocatoria, constitución, quorums, competencias, forma de deliberación y adopción de acuerdos, impugnación y actas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas.

Las deliberaciones se ajustarán al orden del día establecido. El Presidente dará la palabra, para cada asunto del orden del día, en primer lugar a los accionistas que la hayan solicitado con anterioridad a la celebración de la Junta y seguidamente a los que la soliciten al tiempo de comenzar a debatir cada punto del orden del día; tales accionistas gozarán asimismo de un

segundo turno de réplica. El Presidente de la Junta dará la palabra asimismo y por una sola vez, a aquellos otros accionistas que la soliciten durante el desarrollo de las deliberaciones. La concesión de nuevos turnos de intervención y la decisión de dar por terminado el debate corresponde al Presidente de la Junta, a su arbitrio, sometiendo a continuación la propuesta o propuestas a votación. Las votaciones se efectuarán a mano alzada, salvo que el Presidente, por decisión propia o a petición de la mayoría de los asistentes, cualquiera que sea el número de votos que representen, acuerde el voto secreto y por escrito.

Cualquier incidencia que surja en orden al orden de los debates y al desarrollo de la Junta y que no esté expresamente prevista en la Ley o en los Estatutos, será resuelta por el Presidente de la Junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. Se exceptúa el caso en que estos Estatutos regulen limitaciones a la libre transmisibilidad de acciones en cuyo caso la representación deberá concederse a otro accionista o al cónyuge, ascendiente o descendiente del representado.

## **CAPÍTULO 2.- ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.**

Artículo 12. La administración de la Sociedad se confía a dos administradores conjuntos.

Artículo 13. Al Órgano de Administración le corresponde la representación de la Sociedad, en juicio o fuera de él.

Dicha representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en el artículo segundo de estos Estatutos, de manera tal que cualquier limitación de las facultades representativas del Órgano de Administración, aunque esté inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros.

La Sociedad quedará obligada frente a terceros, que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aún cuando se desprenda de los Estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social.

### **Artículo 14.- NOMBRAMIENTO.**

los Administradores Conjuntos serán designados por la Junta General y para ejercer el cargo no se precisará ser accionista.

Los Administradores ejercerán su cargo por un período de cinco años y sin perjuicio de poder ser reelegidos por un número indefinido de veces.

**Artículo 15.- RENUNCIA.**

Si los Administradores pretendieran renunciar a su cargo, deberán convocar previamente Junta General de Accionistas para que la misma provea acerca de la administración de la sociedad.

Artículo 16

Los Administradores Conjuntos podrán recoger en un libro de Actas las decisiones adoptadas por ellos en el ámbito de su competencia.

**CAPITULO 3º. FACULTAD CERTIFICANTE.**

Artículo 17.

La facultad certificante de todos los acuerdos sociales corresponde a los Administradores Conjuntos.

**TÍTULO IV: EJERCICIOS, CUENTAS ANUALES.**

**ARTICULO. 18 EJERCICIO SOCIAL.**

El ejercicio social comienza el día 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

**ARTICULO. 19 CUENTAS ANUALES.**

1.- El Órgano de Administración, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, formulará las cuentas anuales, que comprenderán el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, así como el informe de gestión, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el estado de Flujos de Efectivo y la propuesta de aplicación de resultados y, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados.

2.- En cuanto a la forma, contenido, descripción, partidas, reglas de valoración, verificación, revisión, información a los accionistas, aprobación, aplicación de resultados y depósito de las Cuentas Anuales en el Registro Mercantil, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas.

**TÍTULO IV: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

**ARTICULO 20. DISOLUCIÓN.**

La Sociedad se disolverá por las causas establecidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

**ARTÍCULO 21. LIQUIDACIÓN.**

En el supuesto de disolución, la Junta General nombrará Liquidadores en número impar, y determinará las atribuciones de éstos y la forma en que hayan de actuar, dentro de los límites legales. Asimismo, corresponde a la Junta General fijar las normas con arreglo a las cuales deba practicarse la división del haber social. Y en todo lo demás no previsto, se estará a la Ley de Sociedades Anónimas.

**TÍTULO V. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.**

**ARTÍCULO 22.**

Toda cuestión o duda que se suscite entre accionistas, o entre éstos y la Sociedad, con ocasión y motivo de las cuestiones sociales, y sin perjuicio de las prevalentes normas de procedimiento establecidas en la Ley de Sociedades Anónimas, será resuelta forzosamente en el lugar del domicilio social y por arbitraje, formalizado con arreglo a las prescripciones legales.

**ARTÍCULO 23.**

Cualquier omisión padecida en los presentes Estatutos, deberá ser resuelta inspirándose en los preceptos de los mismos y de la legislación especial aplicable a este tipo de Sociedad, y en defecto de precepto que guarde relación con los casos de que se trate, la resolución habrá de apoyarse en la equidad y buena fe.