

DW7671311

10/2017



10/03/2017



*Jaime Recarte Casanova*  
**NOTARIO**  
 2.º Gral Martínez Campos, 41 - 2  
 Teléfono: 91 308 28 15  
 28010 MADRID

ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION Y ELE-  
 VACION A PUBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE  
 CONTRATO DE GESTION DE WHITENI RCAJAL SO-  
 CIMI, S.A. -----

NUMERO.- MIL QUINIENTOS DOCE -----

EN MADRID, a trece de Marzo de dos mil dieciocho.

Ante mí, JAIME RECARTE CASANOVA, notario de  
 esta Capital y de su Ilustre Colegio, -----

-----**COMPARECEN:**-----

Don RAFAEL NÚÑEZ BLÁZQUEZ, mayor de edad,  
 viudo, provisto de Documento Nacional de Identidad núme-  
 ro 16545339J y domicilio a estos efectos en la calle María  
 de Molina, número 5, piso 2º izquierda. -----

Y Don ANTONIO FERNÁNDEZ HERNANDO, ma-  
 yor de edad, casado, provisto de Documento Nacional de  
 Identidad número 50304966X y domicilio en Alcobendas,  
 Madrid en Paseo Marquesa Viuda de Aldama, número 52. --

INTERVIENEN: -----

En nombre y representación de la mercantil

“WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.”, domiciliada en Madrid, calle María de Molina, número 5, 2º Izquierda, con CIF número A-87976452; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada bajo mi fe, el día 5 de diciembre de 2017, con el número 6.880 de mi protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.941, folio 10, hoja número M-660628.-----

De la citada Sociedad, es Consejero Delegado la Sociedad WHITENI RE SOCIMI, S.A., con C.I.F. número A87917449, domiciliada en Madrid, calle María de Molina, 5, 2º; constituida en escritura bajo mi fe autorizada el día 22 de Septiembre de 2017 con el número 5.199 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36399, folio 87, sección 8, hoja M-653941-----

Y el compareciente es representante persona física del Consejero Delegado.-----

FACULTADO PARA ESTE OTORGAMIENTO en virtud de sus citados cargos (Consejero Delegado y representante persona física) para los que fue nombrado, por plazo de seis años, en la escritura de constitución de la Sociedad antes relacionada, cuya copia auténtica debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al efecto me ha sido exhibida en este acto teniendo a mi juicio el compareciente, facultades suficientes para el presente otorgamiento.-

DW7671312

10/2017



Y además ambos comparecientes en nombre y representación de la Comunidad de Bienes denominada “WHITE GESTION, C.B.”, con domicilio en Madrid, calle María de Molina, número 5, piso 2º izquierda, constituida en virtud de escritura bajo mi fe autorizada el día de hoy con el número anterior en orden al de la presente, pendiente por tanto de asignar CIF. -----

FACULTADOS PARA ESTE OTORGAMIENTO en virtud de los poderes mancomunados a su favor otorgados en escritura bajo mi fe autorizada el día de hoy con el número anterior en orden al de la presente, y que juzgo suficientes para el presente otorgamiento. -----

TIENEN a mi juicio los comparecientes según intervienen, la capacidad legal necesaria para este acto, y al efecto, -----

-----**EXPONEN:**-----

I.- Que mediante documento privado de fecha 9 de Marzo de 2018, la entidad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. de una parte y la Comunidad de Bienes denominada

WHITE GESTION, C.B. de otra parte, han suscrito CONTRATO DE GESTION DE WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. en los términos y condiciones que figuran en el mismo y a los que se remiten los comparecientes según intervienen.-----

II.- Que siendo voluntad de los aquí comparecientes según intervienen, protocolizar y elevar a instrumento público el documento privado antes citado, lo llevan a efecto por medio de esta escritura y al tenor de las siguientes, -----

-----**ESTIPULACIONES:**-----

PRIMERA.- Los aquí comparecientes según intervienen, ELEVAN A INSTRUMENTO PUBLICO el documento privado antes citado y en este acto me hacen entrega del mismo, a mi el Notario para que quede protocolizado con esta escritura. Yo el Notario accediendo a lo solicitado dejo unido a esta matriz el documento privado en cuestión que pasa a formar parte integrante de esta escritura y se insertará en todas las copias que de la presente se libren.-----

Dicho documento va extendido en cuatro folios de papel común escritos a máquina y firmados al final del mismo por los comparecientes.-----

SEGUNDA.- Los aquí comparecientes según intervienen, se ratifican en todas y cada una de las cláusulas que figuran en el documento protocolizado y elevado a público

10/2017



por medio de esta escritura.-----

TERCERA.- Los comparecientes según intervienen aceptan esta escritura en todas sus partes. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -

Hice las reservas y advertencias legales. -----

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos europeo, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto son los siguientes: JAIME RECARTE CASANOVA, Paseo General Martínez Campos, número 41, 2ª planta, Teléfono 91.308.28.15. -----

Los datos serán tratados con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y para la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable, y en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos

sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD -----

El notario garantiza los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, ejercitables por el interesado afectado, y a salvo los que legalmente han de estar a disposición de Administraciones Públicas, Jueces y Tribunales, o los que sean inexcusables para el ejercicio de la función notarial. -----

Leído cuanto antecede por los comparecientes, previa su elección, lo encuentran conforme con su voluntad y firman conmigo el Notario. -----

De haber identificado a los comparecientes por el medio supletorio de su documento de identidad, por los mismos presentado y al principio reseñado, de que el con-

10/2017



sentimiento ha sido prestado libremente, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes, y en cuanto proceda de todo lo demás consignado en este instrumento público extendido en cuatro folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos notariales, serie y número el del presente y los anteriores en orden correlativo, yo el Notario DOY FE SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COM-PARECIENTES.- SIGNADO: JAIME RECARTE CASANOVA . -RUBRICADOS Y SELLADO.-----

Sigue Documentación Unida.-

-----

-----

-----

# **CONTRATO DE GESTION DE** **WHITENI RCAJAL SOCIMI S.A.**

Madrid, 9 de marzo de 2018.

## **REUNIDOS**

**De una parte la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI S.A., sociedad anónima española, con domicilio en Madrid en la calle María de Molina, número 5, piso 2º izquierda, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36941, Folio 10, Sección 8, Hoja M 660628 y titular del CIF A-87976452 (la SOCIEDAD).**

**La Sociedad está representada en este acto por su Consejero Delegado, la Sociedad WHITENI RE SOCIMI SA y ésta representada como representante persona física por Don Rafael Núñez Blázquez, Administrador Único de dicha Sociedad, mayor de edad, viudo, de nacionalidad española, provisto de Documento Nacional de Identidad 16545339J, en virtud de poderes inscritos en escritura pública de constitución otorgada el día 5 de diciembre de 2017, ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova, con el número 6.880 de su protocolo, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.**

**De otra parte, la Comunidad de Bienes, denominada "WHITE GESTIÓN C.B.", con domicilio en Madrid, en calle María de Molina, número 5, piso 2º izquierda, y con CIF pendiente de asignar, en virtud de escritura pública de constitución otorgada en el día de hoy, ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova (la GESTORA).**

**La Gestora está representada en este acto por Don Antonio Fernández Hernando, mayor de edad, casado de nacionalidad española, provisto de Documento Nacional de Identidad 50304966X y domicilio en Alcobendas, Madrid, Paseo Marquesa Viuda de Aldama, número 52, en virtud de la cesión realizada por la sociedad WHITENI RE SOCIMI S.A. del 5% de su porcentaje de participación en la Gestora y de los poderes otorgados a su favor virtud de escritura de poderes firmada en el día de hoy.**



10/2017



De otra parte, DON ANTONIO FERNÁNDEZ HERNANDO, mayor de edad, casado de nacionalidad española, provisto de Documento Nacional de Identidad 50304966X y domicilio en Alcobendas, Madrid, Paseo Marquesa Viuda de Aldama, número 52.

En lo sucesivo, la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI S.A. y la COMUNIDAD DE BIENES serán referidas individual e indistintamente como la Sociedad y la Gestora, y, conjuntamente todas las Partes firmantes, como las Partes.

## EXPONEN

I.- Que la Sociedad es una sociedad anónima, cuyo objeto social principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en otras sociedades con el mismo objeto social principal y, que mediante Junta General Extraordinaria, acordó acogerse al régimen especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS). La Sociedad tiene prevista una duración inicial de cinco años desde su constitución.

II.- Que la Gestora es una Comunidad de Bienes sin personalidad jurídica propia que desarrolla el negocio de prestación de servicios de administración y gestión de la Sociedad y el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, con capacidad para explotarlos y gestionarlos patrimonialmente.

III.- Que al objeto de contar con una prestación de servicios integral y especializada que, incluya, la prestación de servicios de administración y gestión de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la Sociedad ha decidido contratar los servicios de la Gestora, la cual reúne las capacitaciones necesarias para llevar a cabo los servicios mencionados y puede representar sus intereses en todos los aspectos que sean precisos, con amplias facultades, sólo limitadas por aquellas que se establezcan en el presente Contrato o que sean materias indelegables del Consejo de Administración o de la Junta General de Accionistas de la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI S.A..

IV.- Que en virtud de lo indicado en los expositivos anteriores, las Partes han acordado suscribir el presente Contrato de Gestión y Administración de Activos Inmobiliarios que se regirá por las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- Objeto.**

El objeto del Contrato es la prestación por parte de la Gestora de los servicios de administración y gestión de los activos inmobiliarios de la Sociedad. La Sociedad encomienda a la Gestora la representación general de la misma, así como la gestión y administración de la totalidad de los activos que formen su patrimonio.

### **SEGUNDA.- Modificaciones o ampliación del objeto.**

Si durante la vigencia del presente Contrato, las Partes consideran oportuno modificar y /o ampliar la prestación de servicios objeto del presente Contrato, ambas deberán negociar el alcance de dichas modificaciones o ampliaciones en la prestación, así como el nuevo precio de la prestación de servicios.

Los acuerdos adoptados en la negociación deberán constar por escrito y quedarán incorporados como anexos al presente Contrato.

### **TERCERA.- Duración del Contrato.**

Los servicios y funciones descritos en la cláusula primera, se prestarán por la Gestora por un plazo inicial de cinco años, coincidente con la duración de la Sociedad, desde la fecha de firma del presente Contrato.

### **CUARTA.- Naturaleza de la Gestora y del Contrato. Miembros de la Gestora.**

**4.1.** La relación de las Partes firmantes de este Contrato tiene, exclusivamente, carácter mercantil, no existiendo vínculo laboral alguno entre las Partes.

El presente contrato, se regirá, por tanto, por sus propias cláusulas, o, en lo que en ellas no estuviera contemplado por lo previsto en las disposiciones españolas contenidas en el Código de Comercio, Leyes especiales y usos mercantiles.

**4.2.** La Gestora se constituye como entidad sin personalidad jurídica propia, regulándose por las disposiciones del Código de Comercio en materia mercantil y por el Código Civil, que regula las Comunidades de Bienes en cuanto a derechos y obligaciones.

10/2017



DW7671316



#### 4.3 MIEMBROS DE LA GESTORA.

Son miembros de pleno derecho de la Gestora los cuatro miembros fundadores de la Sociedad, así como Don Antonio Fernández Hernando en virtud de la cesión del 5% del porcentaje de participación en la Comunidad de Bienes, realizado por la Sociedad WHITENI RE SOCIMI S.A. a su favor, efectuado en el acto de constitución de la Comunidad de Bienes "WHITE GESTIÓN C.B."

WHITENI RE SOCIMI S.A.
PAZ JURISTO CONTRERAS
JOSE MARÍA VALLEJO CHAMORRO
MACARENA GUTIÉRREZ MARTÍNEZ
ANTONIO FERNÁNDEZ HERNANDO

#### QUINTA.-. Derechos de la Gestora.

##### 5.1. Gestión corriente. Honorarios de Gestión

La Gestora percibirá por el desempeño de las funciones descritas en la cláusula primera del Contrato unos Honorarios (en adelante Honorarios de Gestión), consistentes en el 2% sobre el *Valor* de los activos de la Sociedad reflejados en los Estados Financieros actualizados anualmente.

Por *Valor* se entiende el último valor de mercado dado a los activos inmobiliarios por un experto o valorador de reconocido prestigio y admitido como tal, por el conjunto de las entidades financieras de la plaza. El método de valoración seguirá los criterios RICS de valoración internacionales. Respecto a los activos mobiliarios, su valor vendrá dado por la última cotización bursátil en caso de ser valores admitidos a cotización o por el valor fijado por el mercado en caso de ser otro tipo de valores o de cotizaciones. Respecto a otros activos con valor de mercado, se estará a los métodos que marque la normativa fiscal en vigor.

Estos honorarios se verán incrementados con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo vigente en la fecha de su devengo, o con los impuestos que en sustitución del IVA puedan establecerse en un futuro.

Los Honorarios de Gestión se devengarán y liquidarán por trimestres naturales anticipados, aplicándose sobre el *Valor* de los activos de la Sociedad que formen parte del patrimonio de la misma, correspondientes al cierre del trimestre natural anterior, según el mismo se refleje en el Balance de Situación de la Sociedad.

Dado que la Gestora deberá hacer frente a los gastos de gestión durante el trimestre corriente, el abono de los Honorarios de Gestión se realizará durante los cinco primeros días del comienzo de cada trimestre.

## **5.2. Venta, desinversión o liquidación.**

En caso de desinversión o transmisión de activos de la Sociedad, podrá producirse una ganancia patrimonial por diferencia entre el valor de enajenación del activo y el valor de coste o de adquisición del mismo. Dicha ganancia patrimonial se calculará de la siguiente forma:

$$\text{GP} = \text{VE} - \text{VA} - \text{Valor de inversiones directas en el activo hechos por la Sociedad (VID)}$$

Se entiende por VID el importe de la Inversión para la mejora y mantenimiento del inmueble transmitido durante todo el tiempo en que se mantuvo en el Balance de la Sociedad, menos las amortizaciones contables del mismo.

La Gestora será acreedora a un 20% de GP de forma prioritaria, en las condiciones que se explican a continuación:

El valor aritmético de la ganancia patrimonial se atribuirá a los socios de la SOCIMI, como sigue:

1º.  $\text{GP} * 0,2$  = Se atribuirá de forma exclusiva a los socios de WHITENI RCAJAL SOCIMI SA que formen parte de la Gestora. La Gestora distribuirá dicho importe de forma automática a los socios de la SOCIMI que formen parte de la Gestora, en función de sus participaciones en la misma.

2º.  $\text{GP} * 0,8$  = Se atribuirá a los socios de la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI S.A. en función de su porcentaje de participación en la misma.

El pago o distribución de GP se hará tras su realización por la Sociedad, siguiendo la normativa de las SOCIMI. Al menos deberá distribuirse un 50% de la GP producida, según dispone el artículo 6.1 b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Se producirá igualmente una ganancia patrimonial GP, en caso de disolución y liquidación total o parcial de la Sociedad, debiendo seguirse el mismo criterio de atribución y distribución antedichos.

## **SEXTA.- Obligaciones de la Gestora.**

La Gestora llevará a cabo las funciones de gestión y administración global de todos los activos inmobiliarios y mobiliarios que formen el patrimonio social de la Sociedad, y, la gestión inmobiliaria del patrimonio perteneciente a la Sociedad. De igual forma ostentará la representación general de la Sociedad, disponiendo de todas las

16/2017



facultades que sean necesarias para la realización de los servicios objeto del presente Contrato y, en particular, para la adquisición y enajenación de activos inmobiliarios.

No obstante lo anterior, la Gestora deberá contar necesariamente con el acuerdo favorable del Consejo de Administración y, según corresponda de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en aquellos actos de gestión y administración de activos de la Sociedad que supongan la adquisición, enajenación o aportación a otra sociedad de activos esenciales, tal y como se establece en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo la Gestora prestará su colaboración a los órganos de gobierno y administración de la Sociedad y a los terceros con los que la Sociedad haya contratado la prestación de determinados servicios, para la realización de las funciones que, en relación con la Sociedad, le correspondan.

Los servicios objeto del presente Contrato se prestarán por la Gestora directamente, con sus propios medios humanos y materiales, o, a discreción de la Sociedad, a través de terceros subcontratados al efecto.

Las Partes acuerdan que serán de cuenta de la Gestora todos aquellos gastos en los que incurra para el cumplimiento de las funciones de gestión y administración descritas, salvo aquellos que, por exigencia legal deban ser atribuidos a la propia Sociedad.

Los gastos atribuidos a la Sociedad son, los siguientes:

- Los gastos de auditoría de cuentas.
- Los gastos de incorporación de la Sociedad a un mercado regulado o alternativo de cotización.
- El resto de gastos que, por imperativo legal, deban ser atribuidos a la Sociedad.

#### **SÉPTIMA.- Ámbito de responsabilidad de la Gestora.**

La Gestora responderá ante los accionistas de la Sociedad de cuantos daños y perjuicios, directos o indirectos, se les puedan ocasionar en sus intereses por incumplimiento doloso de sus obligaciones, en los términos establecidos en la Legislación vigente.

#### **OCTAVA.- Deber de secreto y de confidencialidad.**

La Gestora se obliga a tramitar confidencialmente todos aquellos datos, documentación y demás información que hayan sido suministrados por la Sociedad

durante la vigencia del presente Contrato. Asimismo se compromete a no comunicar esta información a ninguna otra persona o entidad.

Ambas Partes se comprometen a guardar el más absoluto secreto respecto de los datos de carácter personal a que tengan acceso en cumplimiento del presente Contrato y a observar todas las previsiones legales que se contienen en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de los Datos de Carácter Personal

El acuerdo de confidencialidad, tendrá validez durante la vigencia del contrato y seguirá en vigor durante cinco años más después de la extinción, por cualquier causa, del mismo.

#### **NOVENA.- Extinción y resolución del contrato.**

Las Partes convienen como causas de resolución del presente Contrato, las siguientes:

- La voluntad de las Partes, en cualquier momento y de mutuo acuerdo, con un preaviso de tres meses.
- Cuando, por concurrir alguna de las causas establecidas en la legislación vigente o por acuerdo de la Junta General de Accionistas, la Sociedad proceda a su disolución y consiguiente liquidación, en los términos y, con los efectos previstos en los Estatutos Sociales de la Sociedad.
- El incumplimiento por cualquiera de las Partes de lo prevenido en este Contrato que, traerá como consecuencia el derecho de la Parte perjudicada a instar la resolución del Contrato, siempre que haya existido un previo requerimiento de cumplimiento a la otra Parte que, en el plazo de un mes desde su recepción, haya desatendido.

En el caso de que el Contrato se resuelva o que la Gestora sea revocada o sustituida en sus funciones, cualquiera que sea la causa que lo motive, la Sociedad se obliga a pagar a la Gestora una compensación económica consistente en un importe equivalente a los Honorarios de Gestión previstos en la cláusula quinta de este Contrato, "Derechos de la Gestora", que se calculará tomando como base el valor tasado del activo total de la Sociedad correspondiente a una anualidad anterior a la decisión de resolución. Es decir, en caso de resolución o extinción de este Contrato por cualquier causa, la Gestora devengará una compensación a su labor por importe, al menos, de una anualidad de Honorarios.

La resolución anticipada del presente Contrato no afectará a la tramitación, liquidación y cancelación de las operaciones en curso que se hubieran concertado con anterioridad a la comunicación que, seguirán rigiéndose por las condiciones a ellas aplicables, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato.

10/2017



0,13 €

**DÉCIMA.- Cesión.**

Ninguna de las Partes podrá ceder o transmitir los derechos y obligaciones del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

**UNDÉCIMA.- Notificaciones.**

Cualesquiera notificaciones que deban efectuarse entre las Partes en relación con el presente Contrato, deberá realizarse por escrito mediante cualquier medio que asegure su contenido, recepción y confidencialidad en los domicilios expresados en el encabezamiento del Contrato, entendiéndose como fecha de notificación, la de recepción de la misma por el destinatario.

**DUODÉCIMA.- JURISDICCIÓN.**

Para la resolución de cualquier discrepancia derivada de la interpretación y/o ejecución del presente Contrato, las Partes con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas Partes, de común acuerdo, firman el presente Contrato en duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y en la fecha indicados en el encabezamiento

ES COPIA exacta de su matriz donde queda anotada su expedición. La expido para LOS COMPARECIENTES SEGUN INTERVIENEN en ocho folios de papel timbrado del estado para documentos notariales, números DW7671311, DW7671312, DW7671313, DW7671314, DW7671315, DW7671316, DW7671317 y DW7671318 que signo, firmo, rubrico y sello. En Madrid, El quince de marzo de dos mil dieciocho. DOY FE.-----



0232627191

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3ª Ley 8/89  
DOCUMENTO SIN CUANTÍA