

TEXTO ÍNTEGRO DE LA PROPUESTA DE ACUERDOS A SOMETER A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE LA ENTIDAD GRUPO WHITENI SOCIMI SA

JUNTA ORDINARIA

1. Examen y aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales INDIVIDUALES e Informe de gestión, del ejercicio 2024, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2024, así como de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión de dicho ejercicio y cerradas a la misma fecha, del Grupo de Sociedades, GRUPO WHITENI SOCIMI SA/NEXT LUXURY HOMES SLU/ WHITENI FLEX LIVING SL.

El Sr. Presidente explica detalladamente las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades GRUPO WHITENI SOCIMI SA/NEXT LUXURY HOMES SLU/ WHITENI FLEX LIVING SL, así como los Informes de Gestión.

Se recuerda que las reducciones de capital social aprobadas en la Junta General celebrada en septiembre de 2024, tuvieron como objeto, en una de ellas, el de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas sufridas a lo largo del ejercicio 2024, debido a la pérdida contable por la venta de las participaciones sociales de la entidad Whiteni Desarrollos SL y, en la segunda de ellas, la finalidad fue la devolución de aportaciones a los accionistas de la entidad. Informa que dichas reducciones, que ya están ejecutadas, se encuentran pendientes de inscripción en el Registro Mercantil a la espera del correspondiente Informe de los Auditores de Cuentas de la sociedad y respecto a la primera de ellas indica que hasta que no se produzca su inscripción no se pueden llevar contra patrimonio neto de la sociedad, cancelándose en el momento de la inscripción de la misma. Asimismo, se recuerda la transmisión del inmueble Bajo B de la calle Fomento número 40 por parte de la entidad Whiteni Fomento a Grupo Whiteni como consecuencia de la deuda existente entre ambas sociedades.

Se explican las razones técnicas por las que se incurrió en pérdidas contables al vender las participaciones sociales de la entidad Whiteni Desarrollos SL, esto es, la sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. posee un resultado contable negativo derivado, en su gran mayoría, de la compraventa de participaciones que poseía en la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. y que se encontraban valoradas contablemente por un importe muy superior al Valor Neto Contable de las mismas reflejado en Libros. Tras la adquisición de las participaciones por parte de GRUPO WHITENI SOCIMI, S.A. en el ejercicio económico 2022, la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. fue empleada para la adjudicación del suelo por parte del Ayuntamiento de Madrid sito en la calle Sánchez Preciado, número 33. Por ese motivo, a cierre del ejercicio económico 2023, se reflejó un deterioro contable en el valor de la participación de la sociedad que fue definitivo en el mes de mayo de 2024 con la venta total de las participaciones sociales de la entidad.

Finalizadas las explicaciones pertinentes, se PROPONE aprobar por unanimidad las Cuentas Anuales INDIVIDUALES de la Sociedad del ejercicio 2024, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2024, que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la Memoria Explicativa, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y, adicionalmente, el Informe de Gestión, de lo cual se desprende un resultado del ejercicio **negativo de -1.173.689,06 euros.**

Asimismo, se PROPONE aprobar por unanimidad las Cuentas Anuales CONSOLIDADAS del Grupo de Sociedades GRUPO WHITENI SOCIMI SA/NEXT LUXURY HOMES SLU/ WHITENI FLEX LIVING SL del ejercicio 2024, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2024, que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la Memoria Explicativa, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, y, adicionalmente el Informe de Gestión, de lo cual se desprende un resultado del ejercicio **negativo de -1.207.654,87 euros.**

De la misma forma, se PROPONE aprobar por unanimidad el Informe Anual del Gobierno Corporativo.

Por tanto, se PROPONE aprobar por unanimidad las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades del ejercicio 2024, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2024, los correspondientes Informes de Gestión del ejercicio y el Informe Anual del Gobierno Corporativo.

La aprobación de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI SA y la aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades GRUPO WHITENI SOCIMI SA/NEXT LUXURY HOMES SLU/ WHITENI FLEX LIVING SL, de los Informes de Gestión y del Informe Anual del Gobierno Corporativo ha sido realizada mediante votación separada de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

A los efectos oportunos, se hace constar que las Cuentas Anuales del ejercicio económico 2024, tanto las Cuentas Individuales como las Cuentas Consolidadas del Grupo de Sociedades, han sido formuladas en formato Abreviado, esto es, han formulado sus Cuentas conforme al Plan General de Contabilidad Modelo de Cuentas Abreviadas (RD 1514/2007, de 16 de noviembre), en virtud de lo dispuesto en los artículos 257 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se hace constar que las Cuentas Anuales del ejercicio 2024, tanto las Cuentas Anuales Individuales como las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades, han sido sometidas a verificación del Auditor de Cuentas de la Sociedad, la entidad *C&O Consultores y Auditores SL*, con ROAC S-1194, presentándose, por tanto, informe del Auditor de Cuentas. En este sentido, el Auditor de Cuentas de la Mercantil ha emitido informes favorables sobre el contenido de las mencionadas cuentas anuales,

acompañándose dichos informes a la presentación de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas.

2. Aprobación, si procede, de la gestión del Órgano de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024.

Se PROPONE aprobar por unanimidad la gestión efectuada por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024, cerrado a fecha 31 de diciembre de 2024, agradeciendo a todos los Sres. Consejeros el interés demostrado en el desempeño de sus funciones y ratificando la confianza depositada en el mismo.

3.- Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024, relativo al resultado de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI SA y al resultado de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades GRUPO WHITENI SOCIMI SA/NEXT LUXURY HOMES SLU/ WHITENI FLEX LIVING SL.

Se informa que siendo el resultado de las cuentas Anuales Individuales de la Sociedad negativo y del mismo modo, es negativo el resultado de las cuentas Anuales Consolidadas, ambos resultados son destinados a pérdidas del ejercicio económico 2024.

En este sentido se informa del resultado del ejercicio económico de las sociedades integrantes del Grupo.

- NEXT LUXURY HOMES SLU: -318,27 euros.
- WHITENI FLEX LIVING SL: -87.532,31 euros.

Respecto a la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio económico 2024. SE PROPONE lo siguiente: No procede la aprobación del pago de dividendos, puesto que los resultados del ejercicio económico son negativos.

4- Delegación de facultades.

Se PROPONE: Acordar facultar a cualquier miembro del Consejo de la Sociedad, incluido el secretario no consejero de la entidad, Doña Yolanda Calderón Caro, para que en nombre y representación de la entidad, efectúen el depósito de las Cuentas Anuales en el Registro Mercantil de Madrid y realicen cuantas aclaraciones y subsanaciones sean necesarias a tal fin.

5.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Junta.

Se PROPONE: Proceder a la redacción y lectura del Acta de la Junta, acordándose su aprobación por unanimidad de todos los accionistas de la entidad.

JUNTA EXTRAORDINARIA

1.- Acuerdo sobre la posible exclusión voluntaria de cotización en el Mercado Euronext Access de la entidad. Aprobación de todos los acuerdos necesarios y complementarios para ello.

SE PROPONE: Acordar por unanimidad la exclusión voluntaria de la cotización del 100% de las acciones de la Sociedad del Mercado Euronext Access París, proponiéndose aprobar por unanimidad todos los acuerdos complementarios y necesarios a tal decisión.

Se propone informar a los señores accionistas que no se produce ninguna transmisión de acciones como consecuencia de este acuerdo. Asimismo, se propone acordar que los accionistas se comprometan a no transmitir sus acciones mientras dure este proceso de exclusión voluntaria en el Mercado.

Por último, se propone acordar por unanimidad que a los accionistas les sean asignadas acciones nominativas en igual número que las acciones representadas mediante anotaciones en cuenta son titulares en el momento de la adopción del presente acuerdo.

2.- Aprobación de la renuncia al régimen fiscal de las socimis y la comunicación a la Agencia Tributaria de la no aplicación del Régimen Fiscal especial Socimi.

SE PROPONE: Acordar por unanimidad efectuar la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la NO aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, dejando sin efecto la comunicación realizada en fecha 5 de abril de 2018 realizada como consecuencia del acuerdo aprobado por la Junta General de la sociedad en fecha de 23 de enero de 2018 y elevado a público en virtud de la escritura otorgada ante el notario de la ciudad de Madrid, don Jaime Recarte Casanova en fecha de 24 de enero de 2018 con el número 464 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha de 6 de febrero de 2018 al Tomo 36941, folio: 13, Sección: 8, Hoja M-660628; por el cual se opta por la aplicación del régimen fiscal especial de las Socimis.

3.- Aprobación de la nueva denominación social de la Entidad y legislación aplicable. Consecuente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales de la entidad.

SE PROPONE: Acordar por unanimidad modificar la denominación social de la entidad, de modo que se proceda a cursar ante el Registro Mercantil Central la correspondiente solicitud de cambio de denominación social. Se solicitará la denominación de GRUPO WHITENI SA y se procederá, por tanto, a modificar la denominación de la sociedad.

Asimismo, se propone aprobar proceder a la modificación de los artículos correspondientes de los Estatutos Sociales en caso de ser aprobado dicho acuerdo, esto es, el artículo 1. Igualmente, se acuerda que, en caso de no concederse dicha denominación por el Registro Mercantil Central, se solicitará denominaciones similares que contengan las palabras Grupo y Whiteni.

En caso de ser aprobado, dicho acuerdo y concedida la denominación solicitada, el artículo 1 de los Estatutos Sociales pasará a redactarse de la siguiente forma:

“Artículo 1º.- Denominación y legislación aplicable: La Sociedad se denomina “GRUPO WHITENI S.A.” (la Sociedad), teniendo la forma de Sociedad Anónima. La Sociedad se rige por los presentes Estatutos Sociales y, en lo no dispuesto en ellos, por la Ley de Sociedades de Capital, y/o por cualquier otra normativa que la desarrolle, modifique o sustituya y por las demás disposiciones que le sean de aplicación”.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 286 y 287 de la Ley de Sociedades de Capital y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, se aporta el preceptivo Informe del órgano de administración de la entidad, emitido con ocasión del acuerdo de modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales de la entidad.

Asimismo, se adjuntará la correspondiente **Certificación de Denominación Social** al Acta de la Junta y a la escritura pública que se otorgue a tal efecto.

4.- Aprobación de la derogación de los actuales Estatutos Sociales de la entidad y aprobación de un nuevo Texto Refundido de acuerdo con la normativa aplicable, quedando los nuevos Estatutos adaptados a la nueva situación jurídica de la Sociedad.

SE PROPONE: Aprobar por unanimidad tanto la derogación íntegra de los Estatutos Sociales actuales y vigentes de la Sociedad, como la aprobación del nuevo Texto Refundido de Estatutos Sociales de la Sociedad adaptados a la nueva situación jurídica tras su conversión en Sociedad Anónima en el régimen general y a los acuerdos adoptados en la presente Junta General. Asimismo, los Estatutos Sociales estarán adecuados a la próxima exclusión de la Sociedad en Euronext y a la pérdida del régimen fiscal de las Socimis.

Se acompaña como Anexo al Acta y a la Escritura Pública el texto íntegro de los nuevos Estatutos Sociales de la Sociedad que quedan aprobados por unanimidad.

5.- Información sobre el nuevo Proyecto Inmobiliario CONCEPCIÓN JERÓNIMA 4, en Madrid. Información sobre la ampliación de capital social a realizar para la ejecución del Proyecto en la sociedad vehículo Next Luxury Homes SLU.

SE PROPONE: Informar a los señores accionistas de la evolución del proyecto Concepción Jerónima 4 y, en particular, en relación con:

- Características del activo sito en la calle de Concepción de Jerónima 4, en la ciudad de Madrid.
- Proyecto de rehabilitación previsto para el inmueble.
- Plan financiero ajustado al proyecto de rehabilitación.
- Estructura de la operación, identificando a las sociedades que serán partícipes de la misma y el importe de equity comprometido.
- Deadlines de la operación y para la aportación del equity.
- Evolución del proceso de Due Diligence.

6.- Asuntos varios.

SE PROPONE: Informar a los señores accionistas de los siguientes asuntos relacionados con la operativa de la sociedad:

- Evolución del procedimiento judicial abierto en relación con el activo sito en la calle de María de Molina 50 y de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración en relación con el mismo.
- Evolución del proyecto desarrollado por la Sociedad PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI S.L. en relación con el activo sito en la ciudad de Estepona. Calendario y plan previsto para la liquidación del proyecto. En este sentido, informar a los accionistas de la previsión de ejecución de una reducción de capital en GRUPO WHITENI SOCIMI S.A. mediante devolución de aportaciones con objeto de entregar a los accionistas las cuantías que GRUPO WHITENI SOCIMI S.A. obtenga toda vez se produzca la devolución del préstamo que PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI S.L. ostenta con esta sociedad.
- Presentación de posibles nuevos Proyectos Inmobiliarios por GRUPO WHITENI SOCIMI S.A.

7.- Otorgamiento de facultades para el desarrollo, inscripción, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

SE PROPONE: Acordar por unanimidad facultar a cualquier miembro del Consejo de Administración, incluido el secretario no consejero de la entidad, Doña Yolanda Calderón Caro, para que cualquiera de ellos pueda llevar a cabo cuantos actos, negocios jurídicos, contratos y operaciones sean procedentes, en orden a la inscripción de los anteriores acuerdos en el Registro Mercantil, incluyendo en particular y, entre otras facultades, la de comparecer ante Notario para otorgar las escrituras públicas y actas notariales que sean necesarias o convenientes a tal fin, con facultad expresa de aclaración, corrección, subsanación y rectificación.

8.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Junta.

Se PROPONE: Proceder a la redacción y lectura del Acta de la Junta, acordándose su aprobación por unanimidad de todos los accionistas de la entidad.