

“ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE CARÁCTER UNIVERSAL DE LA SOCIEDAD GRUPO WHITENI SOCIMI S.A.”

En Madrid, a 8 de mayo de 2025, siendo las 16:00 horas, se hallan reunidos, presentes, y/o debidamente representados, en el domicilio social de la entidad, la totalidad de los Sres. Accionistas que representan el 100% del capital social, al amparo de lo previsto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales. Asistiendo personalmente accionistas titulares en conjunto de 6.215.552 acciones, los cuales representan el 84,41% del capital social y, debidamente representados accionistas titulares en conjunto de 1.146.783 acciones que representan el 15,59% del mismo, todas las citadas representaciones se acreditan de forma legal a satisfacción de la Junta y, acuerdan por UNANIMIDAD celebrar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de carácter Universal, así como los siguientes asuntos que conforman el ORDEN DEL DÍA.

ORDEN DEL DÍA

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 GRUPO WHITENI SOCIMI SA/ WHITENI FLEX LIVING S.L. / NEXT LUXURY HOMES S.L.U.
- 2.- Aprobación, si procede, de la gestión del Órgano de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024.
- 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/ WHITENI FLEX LIVING S.L. / NEXT LUXURY HOMES S.L.U
- 4.- Delegación de facultades.
- 5.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Junta.

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.
- 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 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.

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.

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.

6.- Asuntos varios.

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

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

Actúan como Presidente de la Junta Don Rafael Núñez Blázquez, representante persona física de la sociedad WHITENI RE SA y como Secretario no Consejero, Doña Yolanda Calderón Caro, quienes ostentan dichos cargos en el Consejo de Administración de la entidad.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, la Sra. Secretario pasa lista de asistentes, constatándose la concurrencia a la Junta de la totalidad de los Sres. Accionistas, todos ellos con derecho a voto, que representan la totalidad del capital social. Asistiendo personalmente accionistas titulares en conjunto de 6.215.552 acciones, los cuales representan el 84,41% del capital social y, debidamente representados accionistas titulares en conjunto de 1.146.783 acciones que representan el 15,59% del mismo, en total, el 100% del capital social. Se constituye la Junta Universal para tomar todo tipo de acuerdos.

LISTA DE ASISTENTES:

La Sociedad WHITENI RE S.A., representada por Don Rafael Núñez Blázquez, titular de 2.055.316 acciones, quien asiste personalmente.

Don JOSÉ MARÍA VALLEJO CHAMORRO, titular de 644.451 acciones. Habiendo delegado su representación en Doña Yolanda Calderón Caro, representación que se acredita en forma legal.

La Sociedad ALCANA HOME S.L.U, representada por su Administrador Único, Doña Macarena Gutiérrez Fernández, titular de 855.766 acciones, quien asiste personalmente.

La Sociedad RIO AUSTRIAS CAPITAL S.L., representada por Don Álvaro del Castaño Villanueva, titular de 2.215.569 acciones, quien asiste personalmente.

Don IVÁN MANUEL POZA GARCÍA, titular de 375.053 acciones, quien asiste personalmente.

La Sociedad WORLD WIDE FOUNDATION EQUIPMENT S.L., titular de 59.716 acciones, representada por Don Manuel Humberto Zapata Fernández. Habiendo delegado su representación en Doña Yolanda Calderón Caro, representación que se acredita en forma legal.

La Sociedad NEW DENIA INVESTMENT S.L., representada por su representante persona física y Administrador Solidario Don Fernando de Góngora Galván, titular de 323.429 acciones, quien asiste personalmente.

Don FERNANDO DE GÓNGORA GALVÁN, titular de 29.858 acciones, quien asiste personalmente.

Doña ANA DE GÓNGORA GALVÁN, titular de 29.858 acciones. Habiendo delegado su representación en Don Fernando de Góngora Galván, representación que se acredita en forma legal.

Doña SOL DE GÓNGORA GALVÁN, titular de 29.858 acciones. Habiendo delegado su representación en Don Fernando de Góngora Galván, representación que se acredita en forma legal.

Doña BELÉN DE GÓNGORA GALVÁN, titular de 29.858 acciones. Habiendo delegado su representación en Don Fernando de Góngora Galván, representación que se acredita en forma legal.

Doña MARÍA ELENA BLÁZQUEZ MÁRZOL, titular de 5.624 acciones. Habiendo delegado su representación en Don Rafael Núñez Blázquez, representación que se acredita en forma legal.

Don JOSÉ LUIS NÚÑEZ VELASCO, titular de 5.181 acciones. Habiendo delegado su representación en Don Rafael Núñez Blázquez, representación que se acredita en forma legal.

Don RAFAEL NÚÑEZ CLAVIJO, titular de 1.327 acciones. Habiendo delegado su representación en Doña Yolanda Calderón Caro, representación que se acredita en forma legal.

Don ÁNGEL VALLEJO CHAMORRO, titular de 22.118 acciones. Habiendo delegado su representación en Doña Yolanda Calderón Caro, representación que se acredita en forma legal.

Don KONSTANTIN SAJONIA-COBURGO-GOTHA GÓMEZ ACEBO, titular de 88.468 acciones. Habiendo delegado su representación en Don Álvaro del Castaño Villanueva, representación que se acredita en forma legal.

Don IGNACIO BLANCO SERRANO, titular de 6.634 acciones. Habiendo delegado su representación en Don Fernando de Góngora Galván, representación que se acredita en forma legal.

La Sociedad LECA DESARROLLO INMOBILIARIO S.L., representada por Don Javier Fernández del Cabo, titular de 42.397 acciones, quien asiste personalmente.

La Sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI S.A., representada por Don Rafael Núñez Blázquez, titular de 68.164 acciones, quien asiste personalmente.

La Sociedad LEFER GRANADA 2012 S.L., representada por Don José Luis Legaza Gómez, titular de 41.632 acciones. Habiendo delegado su representación en Don José Miguel Cobos Alcalá del Olmo, representación que se acredita en forma legal.

La Sociedad ASDINI CAPITAL&INVESTMENTS S.L., representada por Don Jorge Díez Tejada, titular de 18.335 acciones. Habiendo delegado su representación en Don José Miguel Cobos Alcalá del Olmo, representación que se acredita en forma legal.

La Sociedad REAL MARÍN MÁLAGA 66 S.L., representada por Don Pedro Marín Mendoza, titular de 18.335 acciones. Habiendo delegado su representación en Don José Miguel Cobos Alcalá del Olmo, representación que se acredita en forma legal.

Don DAMIEN GILES-GUY-MARIE TEXIER, titular de 18.335 acciones. Habiendo delegado su representación en Don José Miguel Cobos Alcalá del Olmo, representación que se acredita en forma legal.

Don VIRGILIO CARRASCO PACHECO, titular de 11.003 acciones. Habiendo delegado su representación en Don José Miguel Cobos Alcalá del Olmo, representación que se acredita en forma legal.

Don RICARDO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, titular de 150.000 acciones, quien asiste personalmente.

La Sociedad CARLTON CAPITAL REAL ESTATE S.L, representada por Don Xavier Jiménez, titular de 116.050 acciones. Habiendo delegado su representación en Don José Miguel Cobos Alcalá del Olmo, representación que se acredita en forma legal.

La Sociedad KATEDRALIA PROYECTOS Y OBRAS S.L., representada por Don Vicente Vallés Ruiz, titular de 100.000 acciones, quien asiste personalmente.

Doña YOLANDA CALDERÓN CARO, Secretaria No Consejero, asiste personalmente.

Asimismo, se encuentran presentes todos los miembros del Consejo de Administración de la entidad, y, además asisten a la Junta General Don Alfonso Picón Rodríguez, Don Carlos Martín Pérez, y Don José Miguel Cobos Alcalá del Olmo.

En su virtud, ratificada por todos ellos su decisión de reunirse en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de carácter UNIVERSAL, el Sr. Presidente de la Junta declara válidamente constituida la misma y con aptitud legal suficiente para tomar toda clase de acuerdos y decisiones. Se constituye la Junta Universal para tomar toda clase de acuerdos y decisiones.

Seguidamente, se pasa al tratamiento de los puntos del Orden del Día, y, previa deliberación, se adoptaron por UNANIMIDAD, los siguientes:

ACUERDOS

JUNTA ORDINARIA

Primero. - 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, GRUPO WHITENI SOCIMI SA/ WHITENI FLEX LIVING S.L. / NEXT LUXURY HOMES S.L.U.

Se concede la palabra al Sr. Picón Rodríguez, Director Financiero, que comienza su exposición, informando de la estructura actual del Grupo de Sociedades, comparando la situación de enero de 2024 frente a la situación actual existente. Recuerda que, en enero de 2024, las entidades Proyectos y Promociones Legazpi Socimi SL y Whiteni Fomento Socimi SL, en liquidación, estaban íntegramente participadas por Grupo Whiteni y las entidades Whiteni Desarrollos SL y Whiteni Residencial SL, participadas de forma indirecta en un porcentaje del 31,38% y del 18,72%, respectivamente. Tras la escisión parcial financiera inversa que se ejecutó en el mes de abril de 2024, explica que la situación actual es que la sociedad Next Luxury Homes SLU, que es una sociedad vacía y que se creó con motivo de la escisión realizada, está íntegramente participada por Grupo Whiteni y de la entidad Whiteni Flex Living SL posee un 42,14% del capital social, recordando que es el vehículo que se creó para la adquisición de los cinco inmuebles de la calle Montealeón, número 28. En este sentido recuerda también cada una de las promociones inmobiliarias que se están llevando a cabo por las sociedades que actualmente forman parte del Grupo y por las demás sociedades anteriormente indicadas.

Recuerda las reducciones de capital social aprobadas en la Junta General celebrada en septiembre de 2024, una de ellas para 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 la segunda de ellas con la finalidad de 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 junto con el correspondiente y necesario Informe de los Auditores de Cuentas de la sociedad respecto a la primera de ellas, indicando que cuando se produzca la inscripción de la reducción en el Registro Mercantil ya se podrá llevar contra patrimonio neto de la sociedad, cancelándose, por tanto, en el momento de la inscripción de la misma, y aunque esos datos no aparecen reflejados en las Cuentas Anuales de este ejercicio, estará contemplados en el ejercicio 2025. Recuerda el Sr. Picón 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.

Asimismo, 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, indicando que los ingresos derivados de la explotación del inmueble serán superiores en el siguiente ejercicio, ya que esa transmisión tuvo lugar a finales del año 2024. También recuerda que en el presente ejercicio una gran parte de los gastos incurridos por los servicios profesionales están relacionados con la operación de escisión financiera ejecutada, ya que es una operación societaria con un alto coste: Registros, Notarios, Valoradores, Tasadores, Auditores de Cuentas etc.

El Sr. Picón incide en que las reducciones de capital social efectuadas en el ejercicio actualmente no aparecen reflejadas en los respectivos Balances y por lo tanto la situación cambiará considerablemente en el ejercicio 2025, indicando también que el capital social que aparece reflejado es el previo a las ejecuciones de las reducciones de capital, por lo que los Balances se verán mucho más simplificados en el siguiente ejercicio. Asimismo, informa de los créditos existentes frente a las entidades Legazpi y Fomento que desaparecerán con las correspondientes reducciones de capital, y recuerda el crédito existente entre Legazpi y Grupo Whiteni para la adquisición del suelo de la promoción inmobiliaria de Estepona.

Respecto a las nuevas sociedades que forman parte del Grupo explica lo siguiente:

- Whiteni Flex Living SL: constituida en el año 2024 con motivo de la adquisición de las cinco viviendas de la calle Monteleón 28. Informa que el resultado del ejercicio es negativo, principalmente, debido a los gastos de servicios profesionales derivados de la compraventa de los inmuebles y que todavía no son activables. Informa que la sociedad tiene un Balance muy sencillo con las cinco viviendas contabilizadas a valor de adquisición. También indica que las obras de reforma comenzaron en el año 2025 y, por lo tanto, los gastos derivados de las mismas no aparecen reflejados. Destaca en el Activo el crédito respecto a la Administración Pública del IVA ya devuelto en este año y del Pasivo no corriente la financiación con la entidad Banca Puyo.
- Next Luxury Homes SLU: Informa de su constitución derivada del proceso de escisión comentado, indicando que en el ejercicio no ha tenido una actividad real, encontrándose a la espera de ser utilizada como vehículo en algún Proyecto Inmobiliario que se lleve a cabo. Informa que la única deuda que existe en el Balance es una factura de la Notaría ya abonada en este año.

El Sr. Picón indica que, por tanto, el Balance de las Cuentas Anuales Consolidadas es muy simple, ya que dos de las sociedades que lo integran prácticamente no tienen actividad, siendo muy similares los Balances de las Cuentas Anuales Individuales y de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Asimismo, se informa a los accionistas de la reunión del Consejo de Administración que se celebró el pasado 31 de marzo, en el que se formularon las Cuentas Anuales que fueron aprobadas por unanimidad de los Sres. Consejeros.

A continuación, el Sr. Picón Rodríguez junto con 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/ WHITENI FLEX LIVING S.L. / NEXT LUXURY HOMES SLU, analizando los gastos de explotación del ejercicio e informando de todas las partidas que componen al Activo y el Pasivo del Balance de Situación, en primer lugar respecto de las Cuentas Anuales Individuales y en segundo lugar respecto de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades.

Finalizadas las explicaciones pertinentes, se aprueban 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 aprueban por unanimidad las Cuentas Anuales **CONSOLIDADAS** del Grupo de Sociedades GRUPO WHITENI SOCIMI SA/ WHITENI FLEX LIVING S.L. / NEXT LUXURY HOMES S.L.U 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 aprueba por unanimidad el Informe Anual del Gobierno Corporativo.

Por tanto, se aprueban 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 económico 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// WHITENI FLEX LIVING S.L. / NEXT LUXURY HOMES S.L.U., de los Informes de Gestión y del Informe Anual del Gobierno Corporativo ha sido realizada mediante votación separada de conformidad con lo establecido en 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, *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.

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

Se recuerda a todos los asistentes las personas que integran y forman parte del Consejo de Administración de la entidad, para, a continuación, aprobar por unanimidad la gestión efectuada por dicho Órgano 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.

Tercero. - 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/ WHITENI FLEX LIVING S.L. / NEXT LUXURY HOMES S.L.U.

3.1. Cuentas Anuales Individuales de la entidad Grupo Whiteni Socimi SA.

No tiene lugar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio de conformidad con el artículo 6 de la Ley de Socimis relativo a la distribución de resultados del ejercicio económico del año 2023, referido a los resultados del ejercicio de la entidad de Grupo Whiteni Socimi S.A.

Se acuerda por unanimidad que las pérdidas del ejercicio económico 2024 de la entidad que ascienden a la cifra de -1.173.689,06 euros, queden pendientes de compensación con beneficios futuros.

3.2. Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades.

No tiene lugar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio de conformidad con el artículo 6 de la Ley de Socimis relativo a la distribución de resultados del ejercicio económico del año 2023, referido a los resultados del ejercicio del Grupo de Sociedades GRUPO WHITENI SOCIMI SA, WHITENI FLEX LIVING SL y NEXT LUXURY HOMES SLU.

Se acuerda por unanimidad que las pérdidas del ejercicio económico 2024, del Grupo de Sociedades, que ascienden a la cifra de -1.207.654,87 euros, queden pendientes de compensación con beneficios futuros.

En este sentido se informa del resultado del ejercicio económico de las otras sociedades integrantes del Grupo Consolidado de Sociedades:

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

Se hace constar de forma expresa que ambos acuerdos relativos a la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio económico 2024 de la entidad Grupo Whiteni Socimi SA y del Grupo Consolidado de Sociedades han sido adoptados por unanimidad mediante votación separada conforme a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Cuarto. - Delegación de facultades.

Se acuerda por unanimidad facultar a cualquier miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, incluido el secretario no consejero de la entidad, para que, en nombre y representación de la misma, efectúe el depósito de las Cuentas Anuales en el Registro Mercantil correspondiente y realice cuantas aclaraciones y subsanaciones sean necesarias a tal fin.

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

Se procede a la redacción y lectura del Acta de la Junta, acordándose su aprobación por unanimidad de todos los accionistas de la Sociedad.

JUNTA EXTRAORDINARIA

Primero. - 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 acuerda por unanimidad aprobar 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 informa 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 acuerda por unanimidad que a los accionistas les sean asignadas acciones nominativas en igual número que las acciones representadas mediante anotaciones en cuenta de las que son titulares en el momento de la adopción del presente acuerdo.

Segundo. – 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 de las Socimis.

Se acuerda por unanimidad la renuncia de GRUPO WHITENI SOCIMI S.A. al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Por tanto, GRUPO WHITENI SOCIMI S.A. desde el momento de la aprobación del presente acuerdo pasará a tributar como una sociedad anónima del régimen fiscal general, sin que le sean aplicación las disposiciones de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Como consecuencia de ello, se acuerda por unanimidad efectuar la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la RENUNCIA a la 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.

Tercero. - 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 acuerda por unanimidad la modificación de la denominación de la Sociedad. Así, la Sociedad, anteriormente denominada “GRUPO WHITENI SOCIMI S.A.” pasará a denominarse “GRUPO WHITENI, SOCIEDAD ANÓNIMA”.

Para la modificación de la denominación se cursará la correspondiente solicitud ante el Registro Mercantil Central de cambio de denominación, cuya Certificación se acompañará al Acta y a la Escritura Pública.

Por todo ello y, en consecuencia, se acuerda la modificación de la redacción del artículo 1 de los Estatutos Sociales relativo a la denominación y legislación aplicable que, en lo sucesivo, queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1º.- Denominación y legislación aplicable:

La Sociedad se denomina “GRUPO WHITENI S.A”, 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”.

Cuarto. - 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 aprueba 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.

Se acompaña al Acta y a la Escritura Pública el texto íntegro de los nuevos Estatutos Sociales de la Sociedad.

Quinto. - 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.

El Sr. Núñez Blázquez toma la palabra para informar a los señores accionistas de la evolución del proyecto sito en la calle de Concepción Jerónima, nº 4 de Madrid.

En primer lugar, expone la estructura societaria planteada para la ejecución del proyecto. WHITENI CONCEPCION JERONIMA S.L. será la sociedad vehículo que desarrollará el proyecto y estará participada en un 80% por una sociedad vehículo de la plataforma de inversión URBANITAE y en un 20% por la sociedad NEXT LUXURY HOMES S.L. que agrupará a los inversores de WHITENI, incluyendo accionistas, relacionados de otros proyecto y terceros.

D. Rafael explica igualmente que ha habido una variación del proyecto inicial por la cual el resultado del proyecto podrían ser 15 viviendas y un local comercial, en lugar de las 17 viviendas inicialmente previstas. Todo ello como consecuencia de la aportación de planos incorrectos por la propiedad, con la que se negociará una oferta a la baja por importe de 6.400.000 euros.

Asimismo, respecto de URBANITAE, afirma que hay firmado una exclusividad con ellos y que está ejecutando una auditoría sobre la nueva propuesta del proyecto. Finalmente, en relación con ello, afirma que URBANITAE someterá a su Comité la aprobación del proyecto el lunes día 12 de mayo de 2025. D. Rafael comenta que existe interés por otra plataforma de inversión con la que se está trabajando en el proyecto de Monteleón, WECITY, que estaría interesada en financiar el proyecto con equity al 70%.

Respecto de NEXT LUXURY HOMES S.L. afirma que el objetivo de financiación para desarrollar el proyecto es de 890.000 euros.

Finalmente, en cuanto a las transferencias por parte de los interesados en invertir comenta que deberán realizarse el día 13 de mayo de 2025, tras la obtención de la respuesta por URBANITAE y WECITY.

Sexto. - Asuntos varios.

1. Proceso judicial de María de Molina 50

D. Rafael Núñez Blázquez toma la palabra para informar a los señores accionistas sobre la evolución del proceso judicial relacionado con el inmueble sito en la calle de María de Molina 50 desde su inicio:

1. SUBASTA

El Sr. Rafael recuerda la participación de Grupo Whiteni en la **subasta pública** del “Complejo Eurocis”, donde quedaron en segundo lugar, siendo la entidad adjudicataria un vehículo del Grupo Lar, con la particularidad de que su **oferta presentaba defectos** en los años de financiación y en el detalle de la forma de pago.

2. RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ADJUDICACIÓN

Grupo Whiteni presentó un **recurso contencioso-administrativo** contra la Orden de adjudicación del Ministerio de Hacienda que fue admitido a trámite.

En dicho procedimiento se recibe el **expediente administrativo incompleto**, ante la ausencia de un correo electrónico que confirmaba los defectos. Se solicita la ampliación del mismo y se recibe el expediente completo.

También se solicitó una **medida cautelar de suspensión de la adjudicación**, aunque esta ya se había formalizado, sin que se resolviera la solicitud. Se pidió la **anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad**, pero fue denegada.

Independientemente de lo anterior, la **compraventa** del complejo se formalizó a pesar de todos estos procedimientos en curso.

3. AMPLIACIÓN DE DEMANDA COMPRAVENTA

En octubre de 2024 y como consecuencia de lo expuesto, se solicitó la **ampliación de la demanda** para impugnar el acto de la compraventa, lo que **debería haber suspendido** el procedimiento automáticamente, cosa que no ocurrió. Como resultado de la falta de suspensión, se presentaron conclusiones adicionales y un **nuevo recurso**. Este se **resolvió favorablemente** en lo relativo a la suspensión del procedimiento como consecuencia de la ampliación de la demanda, sin embargo, no **resolvió sobre la solicitud de ampliación de la demanda**.

Finalmente, se **dictó una providencia** (en vez de un auto, como procedía) **denegando la ampliación de la demanda** por falta de conexión entre adjudicación y compraventa cuestión que D. Rafael valora como carente de motivación y sentido jurídico.

4. ACTUALIDAD

El Sr. Núñez Blázquez informa de la reciente presentación de recurso contra la providencia citada y de una nueva demanda contencioso-administrativa autónoma, ahora contra la compraventa formalizada.

2. Proyecto de vivienda asequible Madrid Río

D. Rafael Núñez Blázquez expone sucintamente a los socios sobre un posible proyecto a desarrollar en Madrid Río para la construcción de vivienda asequible por un grupo inversor de origen mexicano, en el que GRUPO WHITENI intervendría como Listing Sponsor. D. Rafael afirma que se irá informando a los accionistas de los avances en futuras juntas.

3. Proyecto Legazpi

Toma la palabra D. José Miguel Cobos Alcalá del Olmo para explicar todo lo relativo a la evolución del proyecto Legazpi desarrollado en la ciudad de Estepona.

En primer lugar, D. José Miguel exhibe la certificación fin de obra de fecha 14 de marzo de 2025. Afirma que la constructora se encuentra en un proceso para efectuar los repasos finales de la obra.

Informa que la división horizontal de la propiedad ya se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. En cuanto al acta de terminación de obra está aún pendiente de inscribir por cuanto ha sido necesario proceder a su subsanación de conformidad con las instrucciones del Registro de la Propiedad. Por tanto, el Sr. Cobos afirma que debería inscribirse próximamente.

En cuanto a las cuestiones pendientes, D. José Miguel afirma que están trabajando para obtener los certificados de disponibilidad de agua, luz y gas, que constituye el último paso previo para poder escriturar las compraventas. Al respecto afirma que este proceso debería haber concluido como máximo la última semana de mayo.

Igualmente, el Sr. Cobos hace un resumen del proceso de la construcción. La primera constructora, Vi-able, recomendada por BBVA únicamente certificó 9 meses tras quebrar. La segunda constructora, Almoarchi, únicamente certificó los dos meses restantes para terminar la estructura. Finalmente, la tercera constructora y actual, Serón ha certificado 14 meses de obra. Se afirma que la desviación respecto del presupuesto inicial es de 246.856 euros, sin perjuicio de 45.400 euros más de la constructora Serón como consecuencia de las demandas de los inquilinos, que será íntegramente asumidas por ellos.

D. José Miguel explica los datos del pre.cierre. D. Rafael Núñez Blázquez y D. Alfonso Picón Rodríguez intervienen para completar la explicación afirmando que debido a que la deuda que la sociedad PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI S.L. tiene con la sociedad GRUPO WHITENI SOCIMI S.A., la mayoría de liquidación se ejecutará mediante una reducción de capital en la segunda sociedad tras el abono de la deuda por la primera. Finalmente, afirman que la cantidad a devolver a los accionistas, a través de la reducción de capital de GRUPO WHITENI SOCIMI S.A. es de un total de 898.128,87 € y la cuota de liquidación de PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI S.L. será de 42.765,20 €. Por tanto, el total a repartir del proyecto es 940.894,07 €.

D. José Miguel estima el plazo para cobrar por las compraventas en tres semanas desde la celebración de la Junta General, por tanto, se pretende abonar a los accionistas la parte correspondiente a la reducción de capital, esto es, 898.128,87 € con plazo máximo del 15 de junio de 2024.

Séptimo. - Delegación de Facultades.

Se acuerda 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.

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

Se procede a la redacción y lectura del Acta de la Junta, acordándose su aprobación por unanimidad de todos los asistentes

No habiendo más asuntos que tratar y previa su redacción por el Secretario, la propia Junta aprueba por unanimidad la presente Acta, firmándola, a continuación, el Secretario con el Visto Bueno del Presidente del Consejo de Administración y acompañándola junto con la lista de asistentes.


El Acta se firmó por el Secretario con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración de la entidad.



Rafael Núñez Blázquez

WHITENI RE S.A.

Presidente del Consejo



Yolanda Calderón Caro

Secretario del Consejo.