

TEXTO DE ACUERDOS QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “MONTEBALITO, S.A.” PROPONDRÁ A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD PREVISTA PARA EL DÍA 27 DE JUNIO DE 2018, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O EL 28 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN SEGUNDA CONVOCATORIA

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas y del Informe de Gestión tanto de Montebalito, S.A. como de su Grupo Consolidado de Sociedades, así como de la Propuesta de Aplicación del Resultado de Montebalito, S.A. y de la actuación de su Consejo de Administración, todo ello correspondiente al ejercicio 2017, cerrado el 31 de diciembre de 2017.

El Consejo de Administración propondrá aprobar lo siguiente:

- a) Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas y el Informe de Gestión tanto de Montebalito, S.A. como de su Grupo Consolidado de Sociedades, todo ello correspondiente al ejercicio 2017.
- b) La aplicación del resultado individual de Montebalito, S.A. correspondiente al ejercicio 2017, el cual arroja un beneficio de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESETNA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (9.467.331,44 €), de manera que sean aplicados NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (946.733,14 €) a la cuenta de “Reserva Legal”, y OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (8.520.598,30 €) a la cuenta de “Resultados Negativos de ejercicios anteriores”.
- c) La actuación realizada por el Consejo de Administración de Montebalito, S.A. durante el ejercicio 2017.

Segundo.- Informe del Consejo sobre líneas estratégicas para el ejercicio 2018.

Se informará a la Junta sobre las líneas estratégicas propuestas para el ejercicio 2018, sin que sea necesario adoptar acuerdo alguno al respecto. Las líneas estratégicas fundamentales, resumidamente, son:

- Potenciar el crecimiento de la compañía a través de aportaciones de capital, activos inmobiliarios y nuevas fuentes de financiación.

Se pretende la incorporación de nuevos socios que aporten activos para su desarrollo o explotación en el grupo mediante la entrega de acciones cotizadas de Montebalito valoradas a NAV/acción.

Por otra parte, se explorarán nuevas fuentes de financiación, tanto de capital como de deuda que contribuya a un incremento de liquidez. Con ello, se pretenden aumentar las posibilidades de inversión en nuevos proyectos a corto y medio plazo, aprovechando las buenas perspectivas que presenta el sector inmobiliario, especialmente en España.

- Desinvertir en activos no estratégicos en países emergentes donde opera el Grupo.

El Grupo Montebalito quiere minimizar la exposición a las fluctuaciones de los tipos de cambio que está sufriendo en los últimos años. En este sentido, se analizará la posibilidad de desinversión en aquellos países que no ofrezcan oportunidades que generen sinergias empresariales con nuevos negocios aprovechando las actuales estructuras operativas en el extranjero.

Se pretende incentivar la política comercial mediante la inversión en Marketing y otros canales de venta, que permitan una disminución de los plazos medios y un incremento de las unidades entregadas de aquellas promociones ya finalizadas.

- Aplicar los recursos generados a la realización de nuevas inversiones y proyectos, destinando el grueso de los mismos al desarrollo de proyectos inmobiliarios en España y Unión Europea.

Los recursos obtenidos por las desinversiones irán destinados, en su mayor parte, a la adquisición de productos inmobiliarios ubicados en España y la Unión Europea, aprovechando la actual coyuntura favorable del mercado inmobiliario.

- Búsqueda de nuevos proyectos en promoción inmobiliaria.

El Grupo Montebalito está incrementando su capacidad de análisis y desarrollo en nuevos proyectos inmobiliarios, fundamentalmente, para la adquisición de suelo urbano de uso residencial que permita el desarrollo, en el corto plazo, dando respuesta al mercado en aquellas zonas con alto potencial de demanda, especialmente en España y la Unión Europea.

- Optimización de los costes y gastos generales de las compañías que componen el Grupo.

El Grupo continúa la optimización de costes y gastos iniciada en ejercicios anteriores aprovechando las sinergias de medios logísticos, materiales y humanos que existen en las distintas sociedades del Grupo.

Tercero.- Fijación del número de miembros del Consejo de Administración dentro de los límites estatutariamente establecidos. Cese, reelección, nombramiento y ratificación, en su caso, de consejeros de forma individualizada.

A día de la fecha de la presente propuesta, no se ha producido cese o dimisión alguna entre los miembros del Consejo de Montebalito, S.A., ni cumplimiento del plazo de nombramiento de ninguno de dichos miembros; tampoco se ha producido con posterioridad a la celebración de la última Junta General nombramiento alguno por cooptación. Por ello, no se propondrá modificación alguna en el número de miembros del Consejo, ni cese, reelección, nombramiento o ratificación alguno, sin perjuicio de que, de darse alguna situación entre la fecha de emisión de la presente propuesta y la de celebración de la Junta que haga conveniente adoptar algún tipo de acuerdo al respecto, el Consejo modifique su informe y la propuesta de acuerdos sobre este punto.

Cuarto.- Aprobación de la política de remuneraciones de los Consejeros.

Según los Estatutos Sociales, el Órgano de Administración tendrá derecho a percibir una retribución fija de la sociedad que consistirá en una cantidad anual para cada ejercicio, cuya cuantía máxima será determinada por la Junta General. Este importe máximo se mantendrá para los siguientes años entretanto no sea modificado por un nuevo acuerdo de la Junta General. La retribución de los distintos miembros del Órgano de Administración podrá ser diferente, en función de su carácter, ejecutivo o no, y de los concretos servicios prestados al Consejo. Corresponde al propio Órgano de Administración fijar las retribuciones individualizadas de cada uno de sus miembros. Independientemente de la retribución fija señalada, percibirán dietas y reembolso de gastos por la asistencia a cada sesión del Consejo. La percepción de dichas cantidades será compatible e independiente de las remuneraciones que los miembros del Órgano del Administración pudieran percibir por cualquier actividad retribuida como consecuencia de funciones específicas distintas de las propias de miembro del Órgano de Administración, desarrollada en el seno de éste o de la Sociedad.

Dentro de los límites estatutarios señalados, la política retributiva que el Consejo propone a la Junta General, a la hora de concretar la retribución a percibir por el conjunto del Consejo y por cada uno de los consejeros en particular, se fundamenta en los siguientes principios:

1. Concreción de la retribución al conjunto del Consejo buscando el equilibrio entre la adaptación de la retribución a los resultados de la sociedad y que la misma resulte atractiva para que los consejeros tengan un perfil profesional adecuado.
2. Evitación de la búsqueda del valor medio de las retribuciones de otras empresas comparables a fin de evitar una escalada indeseable de la retribución que, además, no dependa de los parámetros señalados en el punto 1 anterior.
3. Concreción de la retribución de cada consejero individual teniendo en cuenta su mayor o menor aportación en la consecución de los objetivos de la Compañía.
4. Percepción de remuneraciones por los Consejeros en los casos en los que presten servicios ajenos a los propios de su condición de miembros del órgano de administración bajo los principios de moderación y transparencia.

El Consejo propondrá a la Junta aprobar la anterior política para los próximos tres años, hasta la Junta General Ordinaria a celebrar en el año 2021.

Quinto.- Informe Anual sobre las remuneraciones de los Consejeros. Votación con carácter consultivo.

El Consejo de Administración, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 541 de la Ley de Sociedades de Capital, presentará a la Junta General un informe explicativo sobre las remuneraciones de los Consejeros. En virtud del mismo artículo, el Informe se someterá a votación de la Junta, con carácter consultivo.

Este Informe ha sido remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, como Hecho Relevante, junto con el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Sexto.- Informe sobre los aspectos más relevantes del Gobierno Corporativo.

El Presidente informará sobre este punto del Orden del Día, sin que sea necesario adoptar acuerdo alguno y, en consecuencia, sin que el Consejo haga propuesta respecto al mismo.

Séptimo.- Aumento del capital social por un importe de 469.899 euros, por compensación de créditos por la cantidad de 1.644.646,50 euros, al amparo del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, mediante la emisión de 469.899 acciones ordinarias, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie, de un euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de dos euros y cincuenta céntimos por acción, lo que supone un importe total de 3,50 euros por cada nueva acción. Solicitud de admisión a negociación en las Bolsas de Madrid y Valencia de las acciones resultantes de tal aumento. Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar fecha, dentro del ejercicio 2018, en la que deba llevarse a efecto el aumento en su caso acordado y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta. Consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Como se expone detalladamente en el Informe del Consejo de Administración relativo al aumento de capital propuesto en el presente punto, Montebalito, S.A. es deudora de Inversiones Malleo, S.L. por un importe de 1.729.658 euros. El crédito a compensar tiene su origen en el contrato de cesión de deuda firmado el día 6 de abril de 2018 entre Montebalito, S.A, su filial Patrimonial Balito, S.L. e Inversiones Malleo, S.L., resultante de la operación de adquisición de un inmueble destinado a oficinas y aparcamiento (Edificio Iberia) compuesto de 3 plantas en sótano, planta baja y 6 plantas de oficinas sito en la calle Profesor Agustín Millares Carló, número 10, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante el "Edificio"), compuesto de las fincas 31.943, 31.945, 31.947, 31.949, 31.953, 31.955, 31.957, 31.959, 31.961, 31.963, 31.965 del Registro de la Propiedad número 6 de Las Palmas de Gran Canaria. El precio total de la compraventa pactado fue de 11.800.000 euros.

Según el mismo informe, el crédito se encuentra vencido en su totalidad, siendo líquido y exigible. Respecto a tales características, también ha sido emitido el preceptivo informe del Auditor social.

El aumento propuesto se realiza con un coste total por cada acción a suscribir por Inversiones Malleo, S.L. de 3,50 euros por acción, resultante de la suma del nominal, 1 euro, más la prima de emisión, 2,50 euros. La cotización de Montebalito, S.A., al cierre del día 5 de abril de 2018, día anterior a la fecha del acuerdo con Inversiones Malleo, S.L., es de 2,03 euros por acción. Su valor contable a cierre del primer trimestre de 2018 es de 3,00 euros por acción.

La bondad de la operación, a juicio del Consejo, resulta manifiesta a la vista de los anteriores datos: no solo Montebalito, S.A. salda la deuda pendiente con la sociedad a la que su filial adquirió el inmueble citado, sino que, además, lo hace sin disponer de su tesorería, y a una valoración de su acción superior en un 72,41% a su cotización actual, y en un 16,67% a su valor contable. Por ello, el Consejo propone la aprobación del aumento de capital objeto del presente punto.

Octavo.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

El Consejo de Administración propondrá aprobar lo siguiente:

Delegar en cualquier miembro del Consejo de Administración, así como en el Secretario no Consejero, para que pueda comparecer ante Notario de su elección y elevar a público los acuerdos anteriores, suscribiendo cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y realizando las gestiones que se precisen hasta la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil, facultando expresamente para que pueda aclarar, concretar y subsanar los acuerdos adoptados por la presente Junta de Accionistas si algún error, omisión o defecto obstaculizase la efectividad de los acuerdos y para que comparezca ante cualesquiera autoridades competentes por razón de cualquiera de los acuerdos adoptados, a fin de realizar los trámites necesarios o pertinentes para su efectividad.

En Madrid, 23 de abril de 2018.