

PROPUESTA DE ACUERDOS QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “MONTEBALITO, S.A.” REALIZARÁ A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD CUYA CELEBRACIÓN ESTÁ PREVISTA PARA EL DÍA 18 DE JUNIO DE 2024, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O PARA EL 19 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 2023, cerrado el 31 de diciembre de 2023.

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 2023.
- b) La aplicación del resultado individual de Montebalito, S.A. correspondiente al ejercicio 2023, el cual arroja un resultado negativo de cuatrocientos cuarenta y seis mil seiscientos veinte euros con treinta y tres céntimos (-446.620,33 €), de manera que sea aplicado 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 2023.

Segundo.- Informe del Consejo sobre líneas estratégicas del ejercicio 2024.

Se informará a la Junta sobre las líneas estratégicas del ejercicio 2024, sin que sea necesario adoptar acuerdo alguno al respecto. Las líneas estratégicas fundamentales, resumidamente, son:

Promoción inmobiliaria.

Montebalito pretende ser un grupo de referencia en el sector de la promoción inmobiliaria en España especializado en el área residencial.

Por ello, se seguirán acometiendo desinversiones en proyectos ubicados en el extranjero, como medio para acometer nuevas inversiones en España, especialmente en las áreas geográficas donde ya cuenta con infraestructura, es decir, Madrid, Canarias, Galicia y Andalucía. Es de destacar que se sigue apostando especialmente por los negocios inmobiliarios en la isla de Gran Canaria.

Sin perjuicio de lo anterior, también se pretende realizar inversiones en operaciones en países de América ya iniciadas y que tienen carácter estratégico, las cuales, para su finalización y puesta en el mercado, requieren una inversión previa.

Búsqueda de nuevos negocios

El grupo se mantendrá alerta ante la posibilidad de acometer nuevos negocios inmobiliarios, a ser posible de rápida ejecución, con especial interés en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Estrategias de venta

Se compatibilizarán los esfuerzos comerciales a través de plataformas digitales, redes sociales y webs de contenido inmobiliario, con las vías de comunicación tradicionales para la venta de unidades.

Incremento de la capacidad de crecimiento del Grupo

En un mercado financiero complicado, el Grupo explorará nuevas vías de financiación que aporten liquidez adicional. Con ello, se pretende aumentar las posibilidades de inversión en nuevos proyectos inmobiliarios a corto y medio plazo.

En esta misma línea y con los mismos objetivos, el Grupo explorará posibles operaciones corporativas que puedan aportar liquidez.

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.

Se informará a la Junta sobre la dimisión presentada, como Consejero de la Sociedad, por don Francisco Javier Jiménez de Cisneros Cid, en la reunión del Consejo celebrada el día 20 de diciembre de 2023, con efectos desde el día 1 de enero de 2024, tras haber sido reelegido en la Junta General celebrada el día 23 de junio de 2022 por el plazo de cuatro años. Como consecuencia de esta dimisión, se produjo una única vacante en el Consejo.

También se informará de que el Consejo, en su reunión del día 7 de febrero de 2024, acordó nombrar como Consejero de la Sociedad a don Juan Antonio Laiseca Segura, mediante el sistema de nombramiento por cooptación, haciéndose constar expresamente que la vigencia del cargo del nuevo Consejero se extenderá hasta la celebración de la próxima Junta General, y que con el nombramiento acordado se cubre la única vacante existente en el Consejo como consecuencia de la dimisión presentada por don Francisco Javier Jiménez de Cisneros Cid.

El nombramiento del Consejero don Juan Antonio Laiseca Segura se justifica en la experiencia y acreditada competencia de dicho Consejero. Juan Antonio Laiseca Segura es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por el CUNEF y con Master de dirección de empresas inmobiliarias del IE. Tiene cinco años de experiencia en Corporate Finance y Finanzas, y quince años de experiencia en el mercado inmobiliario español y alemán, cubriendo el ciclo completo desde inversión, desarrollo y asset management, principalmente enfocado en residencias de estudiantes y otras fórmulas de living. Don Juan Antonio ha trabajado como Asociado en CORESTATE CAPITAL y como director de adquisiciones para GSA. Hoy es managing partner en STRACO REAL ESTATE IBERIA, promotor inmobiliario del family office belga STRACO, desarrollando cartera de más de dos mil camas en residencias de estudiantes.

Don Juan Antonio Laiseca Segura ha sido propuesto por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y tiene la consideración de Consejero Independiente.

En consecuencia con lo anterior, se propondrá a la Junta la ratificación del nombramiento por cooptación de don Juan Antonio Laiseca Segura por el plazo de cuatro años legalmente establecido en los artículos 529 undecies de la Ley de Sociedades de Capital y 17 de los Estatutos Sociales.

La anterior propuesta supone el mantenimiento del número de Consejeros, por lo que no se propone alteración de dicho número, actualmente fijado cinco.

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

El Presidente informará a la Junta sobre la política de remuneraciones de los Consejeros que se propone aprobar a la Junta, y que figura publicada en la página web de la Sociedad.

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.- Autorización al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, para la adquisición derivativa de acciones propias y autorización a las sociedades filiales para que puedan adquirir acciones de la sociedad dominante Montebalito, S.A., o de derechos de opción sobre acciones, todo ello dentro de los límites y con los requisitos exigidos por la legislación vigente, dejando sin efecto, en la cuantía no utilizada, la autorización concedida a tal fin por la Junta General de 26 de junio de 2019.

El Consejo de Administración propondrá aprobar lo siguiente:

Autorizar a la Sociedad y a sus Sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones de Montebalito, S.A., o de derechos de opción sobre acciones, en las siguientes condiciones y plazos, según disponen los artículos 146 y 509 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Modalidades: Por compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago y, en general, por cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso de acciones en circulación e íntegramente desembolsadas.
- Número máximo de acciones a adquirir: Salvo en los supuestos de libre adquisición de las propias acciones, el valor nominal de las acciones propias adquiridas directa o indirectamente por la sociedad, sumándose al de las que ya posee la sociedad adquirente y sus filiales y, en su caso, la sociedad dominante y sus filiales, no podrá ser superior al diez por ciento del capital suscrito.
- Precio: El precio máximo no podrá ser superior al mayor de los siguientes: i) Precio de la última transacción realizada en el mercado por sujetos independientes y, ii) Precio más alto contenido en el carnet de órdenes. El precio mínimo no podrá ser inferior en más de un 15% al del cierre de la acción en la sesión anterior al día de la transacción, salvo que concurren circunstancias de mercado que permitan una variación sobre dicho porcentaje de acuerdo con la normativa vigente.
- Duración de la autorización: Cinco años contados desde la adopción de este acuerdo.
- Sociedad compradora: Montebalito, S.A. o sociedades dominadas al 100%.
- La presente autorización sustituye y deja sin efecto a la concedida mediante acuerdo adoptado por la Junta General celebrada el 26 de junio de 2019.

Octavo.- Delegación a favor del Órgano de Administración, por el plazo de cinco años, de la facultad de emitir cualquier clase de obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija, hasta la cifra máxima prevista en el artículo 401 de la Ley de Sociedades de Capital. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de las emisiones.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta delegar en el propio Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, la facultad de emitir cualquier clase de obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija, de conformidad con las siguientes condiciones:

1. La emisión de los valores de renta fija podrá efectuarse, en una o en varias veces, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.
2. El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores de renta fija que se acuerden al amparo de la presente delegación, unido al de las demás emisiones de la Compañía en circulación en el momento en que se haga uso de ella, no podrá exceder de la cantidad prevista en el artículo 401 de la Ley de Sociedades de Capital.
3. Los valores de renta fija emitidos podrán ser obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija.
4. La delegación para emitir valores de renta fija se extenderá a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión (valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, tipo de interés, amortización, mecanismos antidilución, cláusulas de subordinación, garantías de la emisión, lugar de emisión, admisión a cotización, etc.).

5. El Consejo de Administración, en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Compañía, informará a los accionistas del uso que, en su caso, haya hecho hasta ese momento de las delegaciones a las que se refiere este acuerdo.
6. La Compañía podrá solicitar ante los organismos correspondientes que los valores que se emitan en virtud de esta delegación puedan ser admitidos a negociación en cualquier mercado secundario, organizado o no, oficial o no oficial, nacional o extranjero, facultando al Consejo para la toma de cuantas decisiones estime conveniente al respecto, y para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.
7. Se autoriza al Consejo de Administración para que, a su vez, delegue a favor del Presidente del Consejo de Administración y/o de los Consejeros Delegados o Comisión Ejecutiva, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2, de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere el presente acuerdo.

Noveno.- Delegación en el Consejo de Administración de la Sociedad para aumentar en una o varias veces el capital social en los términos y plazos establecidos en el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital y para excluir el derecho de suscripción preferente, según se prevé en el artículo 506 de la citada Ley.

El Consejo propondrá a la Junta General de Accionistas lo siguiente:

1. Autorizar al Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y en uso de la facultad de delegación prevista en el artículo 297.1 b) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de celebración de la Junta General, y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General de Accionistas, acuerde, en una o varias veces, aumentar el capital social en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social de la compañía, emitiendo y poniendo en circulación para ello nuevas acciones ordinarias, rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, incluso con prima fija o variable, con o sin derecho de suscripción preferente, y, en todo caso, con desembolso mediante aportaciones dinerarias del aumento o aumentos de capital acordados por virtud de esta autorización, previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo previsto en el artículo 311 de dicha Ley, así como la facultad del Consejo de Administración de ofrecer libremente las acciones no suscritas en el plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente, caso de que no se excluyera este derecho.

El Consejo podrá excluir el derecho de suscripción preferente de las acciones emitidas en virtud de esta delegación, si el interés de la sociedad así lo exigiera, y con cumplimiento de lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

2. La autorización al Consejo de Administración objeto de este acuerdo se extenderá, con la mayor amplitud admisible en Derecho, a la fijación de los aspectos y condiciones de cada aumento de capital que se decida realizar al amparo de la autorización a que se refiere el presente acuerdo, incluyendo, a título meramente enunciativo, y entre otras, las facultades de prever (en caso de haber emitidas obligaciones convertibles

con relación de conversión fija, y caso de que sus tenedores se vieran afectados por la exclusión del derecho de suscripción preferente) una fórmula de ajuste de dicha relación que permita compensar la eventual dilución del importe del derecho de conversión, de solicitar la admisión de las nuevas acciones que se pudieran emitir como consecuencia del aumento o aumentos de capital a cotización oficial en los mercados de valores en que coticen las acciones de la sociedad (pudiendo otorgar cuantos documentos y realizar cuantos actos sean necesarios o convenientes al efecto), y de dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos sociales relativos al capital social, una vez acordado y ejecutado cada aumento de capital, pudiendo dichas facultades ser, a su vez, delegadas por el Consejo de Administración, en el Presidente del Consejo de Administración, y/o en cualesquiera Consejeros que tengan delegadas, total o parcialmente, las facultades del Consejo de Administración, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2, de la Ley de Sociedades de Capital.

Décimo.- 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, 7 de mayo de 2024.