ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE "INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A." (ANTERIORMENTE DEMONINADA "INMOBILIARIA MARBELLA, S.A.")

En Avda. Arias de Velasco, 31, Bajo-Oficina, 29601- Marbella (Málaga), a 20 de marzo de 2025, los accionistas que componen el 100% del capital social de la entidad **"INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A."** (en adelante, la "**Sociedad**"), deciden constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal para tratar el siguiente **Orden del Día:**

1. **Aprobación, en su caso, de la adaptación de la sede electrónica de la Sociedad bajo el dominio: www.inmobiliariamarbella.es.**

2. **Acuerdo, en su caso, de modificación de los estatutos sociales de la sociedad para adaptarlos al régimen socimi. modificación, en su caso, de los artículos 1º, 4º, 11º 12º, 13º, 14º, 17º e incorporación del artículo 29ºbis**

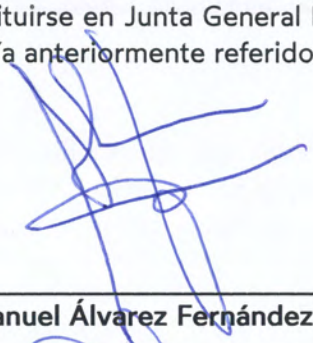
3. **Aprobación, en su caso, de la designación de la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad, esto es, la "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U." "*Iberclear*".**

4. **Debate y, en su caso, aprobación de la incorporación de la totalidad de las acciones de la Sociedad a "*BME Scaleup*".**

5. **Delegación de facultades.**

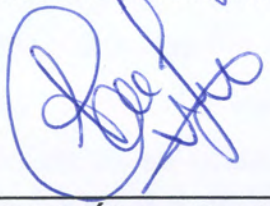
6. **Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta.**

Que a continuación firmaron los accionistas asistentes en muestra de conformidad para constituirse en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas conforme al Orden del Día anteriormente referido:

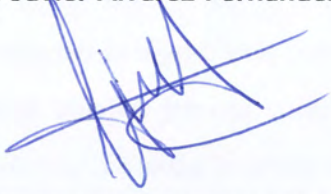


D. Manuel Álvarez Fernández

D. Javier Álvarez Fernández



D. José Luis Álvarez Fernández



Dª. Mª del Carmen Álvarez Fernández

D. Antonio Álvarez Fernández

Que igualmente asistieron todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, actuando como Presidente de la sesión D. Manuel Álvarez Fernández y como Secretario, D. Javier Álvarez Fernández, quienes, a su vez, lo son del Consejo de Administración.

Que, el Presidente abrió la sesión y, sin que nadie quisiera dejar constancia en acta de ninguna mención especial, se adoptaron por unanimidad de los accionistas los siguientes,

ACUERDOS

PRIMERO. - APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA ADAPTACIÓN DE LA ACTUAL SEDE ELECTRÓNICA DE LA SOCIEDAD

Los accionistas por unanimidad acuerdan la adaptación de la sede electrónica de la Sociedad a la ley de Sociedades de Capital, la cual se establece bajo el dominio www.inmobiliariamarbella.es.

Adicionalmente, la Junta General, por unanimidad aprueba que dicha sede electrónica quede anotada en la hoja de la Sociedad en el Registro Mercantil correspondiente, así como que sea publicada en el BORME.

SEGUNDO. - ACUERDO, EN SU CASO, DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD PARA ADAPTARLOS AL RÉGIMEN SOCIMI. MODIFICACIÓN, EN SU CASO, DE LOS ARTÍCULOS 1º, 4º, 11º 12º, 13º, 14º, 17º E INCORPORACIÓN DEL ARTÍCULO 29ºBIS

2.1. Antecedentes

El Sr. Presidente toma la palabra e informa de que resulta necesario realizar una serie de modificaciones en los Estatutos Sociales de la Sociedad para adaptarlos a la nueva realidad social, así como al nuevo régimen de SOCIMIs. En este sentido se propone a la Junta General modificar los siguientes artículos estatutarios, los cuales se tratan de forma individual e independiente.

2.2. Modificación del artículo 1º Denominación

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, modificar el artículo 1º de los estatutos sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasarían a tener la siguiente redacción:

"ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN.

La sociedad girará bajo la denominación de: "INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A."

2.3. Modificación del artículo 4º Domicilio y Sede Electrónica

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, modificar el artículo 4º de los estatutos sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasarían a tener la siguiente redacción:

"4º Domicilio y Sede Electrónica

a) Domicilio: La sociedad es de nacionalidad española y fija su domicilio en Marbella, Málaga, en Avda. Arias de Velasco, 31, Bajo-Oficina, C.P. 29601.- Referencia catastral: 1131103UF3413S0036SR.

b) Sede Electrónica: La página web corporativa de la Sociedad será www.inmobiliariamarbella.es, *página web corporativa que desplegará todos los efectos previstos en la Ley. La supresión, modificación y traslado de la página web de la Sociedad podrá ser acordada por el órgano de administración en los términos establecidos en la legislación vigente."*

2.4. Modificación del artículo 11º Representación de acciones

2.4.1. Antecedentes

El Sr. Presidente expone la necesidad de modificación del artículo 11 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la forma de representación de las acciones.

En ese sentido, como consecuencia de la posible incorporación de las acciones de la Sociedad en el segmento *BME Scaleup*, se propone modificar el artículo 11 (anteriormente denominado Título-Acción) de los estatutos sociales de la Sociedad, al objeto de modificar la forma de representación de las acciones en las que se divide el capital social de la Sociedad, actualmente representadas mediante títulos valor, de manera que las mismas pasen a estar representadas por anotaciones en cuenta.

De acuerdo con la referida propuesta, se procedería a amortizar los correspondientes títulos nominativos representativos de las acciones y a anotar la titularidad de las acciones en el correspondiente Registro Electrónico de Acciones Nominativas de la Sociedad bajo el gestor registrado.

2.4.2. Acuerdo

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, modificar el artículo 11 de los estatutos sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasarían a tener la siguiente redacción:

"Artículo 11. Representación de las acciones

Se aplicarán las normas de la Ley en todo lo referente a forma, requisitos, expedición y sustitución de las acciones en que se divide el capital social.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. Se regirán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores. 2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable. 3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave. 4. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes o a través de otro título o condición de análogo

significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas."

2.5. Modificación del artículo 12° Transmisión de acciones

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, modificar el artículo 12° de los estatutos sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasarían a tener la siguiente redacción:

"12° Transmisión de acciones

12.1.- Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

12.2.- Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

12.3.- En lo no previsto en este articulo resultará de aplicación las disposiciones legales que resulten de aplicación a la Sociedad."

2.6. Modificación del artículo 13° Transmisión de acciones

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, modificar el artículo 13° de los estatutos sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasarían a tener la siguiente redacción:

"13° Comunicaciones de los accionistas de la Sociedad

13.1. Información de carácter fiscal

*(a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el "**Accionista Significativo**" y la "**Participación Significativa**"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*

(b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que

su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Scaleup o del Sistema de Negociación Multilateral en el que se encuentre incorporada.

(c) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

*(d) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo (c) (el "**Titular de Derechos Económicos Significativos**").*

(e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

(f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo esté exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación establecida en el presente artículo 13, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

(g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.

(h) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

13.2 Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Scaleup o del Sistema de Negociación Multilateral en el que se encuentre incorporada."

2.7. Modificación del artículo 14º Transmisión de acciones

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, modificar el artículo 14º de los estatutos sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasarían a tener la siguiente redacción:

"14º Transmisión de acciones

FORMALIDADES: En la transmisión de acciones se observarán las siguientes formalidades:

a) Las comunicaciones y notificaciones deberán efectuarse por escrito de forma fehaciente.

b) La transmisión se formalizará cumpliendo lo establecido en el artículo 123 de la Ley de Sociedades de Capital y concordantes.

c) El adquirente deberá efectuar la inscripción de su adquisición en el libro de socios y acciones o en el sistema que tenga establecido la Sociedad para el registro de las acciones para poder adquirir la condición de accionista y disfrutar de los derechos inherentes a tal cualidad."

2.8. Modificación del artículo 17° Forma de Convocatoria

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, modificar el artículo 17° de los estatutos sociales de la Sociedad, que en lo sucesivo pasarían a tener la siguiente redacción:

"17° Forma de Convocatoria

Salvo el supuesto de Junta General Universal, la Junta General será convocada: Mediante anuncio publicado con un mes antelación por lo menos a la fecha de la celebración de la Junta en primera convocatoria en la sede electrónica."

2.9. Inclusión del artículo 29°.Bis Exclusión de negociación

La Junta General acuerda, por unanimidad, aprobar la propuesta de modificación de estatutos descrita por el Sr. Presidente, y, por tanto, incluir el artículo 29°.Bis de los estatutos sociales de la Sociedad, que tendrá la siguiente redacción:

"29°Bis Exclusión de negociación

Si las acciones de la Sociedad cotizan en el BME, y en el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el BME de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero."

TERCERO. - APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA DESIGNACIÓN DE LA ENTIDAD ENCARGADA DE LA LLEVANZA DEL REGISTRO CONTABLE DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD, ESTO ES, LA "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A.U." "*IBERCLEAR*".

La Junta General acuerda, por unanimidad designar como entidad encargada de la llevanza del registro contable de anotaciones en cuenta de la Sociedad a la mercantil "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U." "Iberclear" constituida bajo las leyes de España, domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, 28014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37.7102, Folio 86, Hoja M-262.818; y provista de N.I.F. A-82.695.677.

CUARTO. - DEBATE Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LA INCORPORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD AL SEGMENTO "BME SCALEUP".

Tras el oportuno debate, la Junta General acuerda por unanimidad de todos los accionistas asistentes, aprobar la incorporación de la Sociedad en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, de conformidad con la normativa de aplicación (Circular 2/2024, de 25 de

junio sobre la modificación de la Circular 1/2023, de 4 de julio sobre sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity y de la Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity así como delegar en el consejo de administración para que, en el marco de la incorporación que en su caso se apruebe en Junta, pueda llevar a cabo cualesquiera actuaciones, sin limitación, y firmar cualesquiera documentos públicos y privados, que el consejo de administración considere convenientes en ejecución de la incorporación en su caso aprobada, incluyendo cualesquiera actuaciones para la solicitud de la incorporación ante el BME Scaleup de BME MTF Equity, y/o CNMV, aunque se incurra en las figuras de la múltiple representación, autocontratación y/o conflicto de interés.

Por lo tanto, la Junta General adopta el presente acuerdo con el voto favorable de todos los accionistas.

QUINTO. - DELEGACIÓN DE FACULTADES

Los accionistas por unanimidad, acuerdan facultar expresamente a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, incluidos los Consejeros Delegados Mancomunados, para que, dos cualesquiera de ellos, de forma mancomunada, puedan firmar, rectificar, aclarar o subsanar cuantos documentos públicos o privados fueren precisos, pudiendo así comparecer ante Notario y elevar a público los presentes Acuerdos, otorgando para ello las escrituras públicas correspondientes en los términos tan amplios como sean necesarios (incluso de subsanación, aclaración o rectificación), así como para realizar cuantas actuaciones sean precisas o convenientes para la plena eficacia de los acuerdos y su definitiva inscripción o depósito en el Registro Mercantil.

SEXTO. - REDACCIÓN, LECTURA Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL ACTA

Sin más asuntos que tratar, se procede a la redacción y lectura de la presente Acta, que es aprobada por unanimidad de todos los presentes, levantándose seguidamente la sesión, siendo firmada por el Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente.

En Marbella, Málaga, a 20 de marzo de 2025.

Vº Bº Presidente,

D. Manuel Álvarez Fernández

Secretario,

D. Javier Álvarez Fernández