

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
PROPUESTA DE ACUERDOS

1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020

Aprobar las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, así como el informe de gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, tal y como han sido formulados por el consejo de administración de la Sociedad.

2. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020

Aprobar la propuesta de aplicación del resultado formulada por el consejo de administración que se detalla a continuación:

- (2.347.202) euros a la cuenta de “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

3. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del órgano de administración de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020

Aprobar la gestión del órgano de administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

4. Modificación del artículo 25º de los estatutos sociales de la Sociedad

Modificar el título y la redacción del artículo 25 de los estatutos sociales de la Sociedad añadiendo (i) un párrafo adicional al punto 2 y (ii) los nuevos puntos 4, 5, 6, 7 y 8 al mismo, a efectos de permitir la asistencia remota de los accionistas a la Junta General por medios telemáticos o exclusivamente telemáticos (en caso de que así lo permita la normativa aplicable), el cual, en adelante, queda redactado como sigue:

“Artículo 25.- Derechos de asistencia, representación, información de los accionistas y emisión de voto a distancia previo a la Junta General de accionistas

1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.
2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y, en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas. No obstante lo anterior, para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.
3. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.
4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8 siguiente, e independientemente, por tanto, de la posibilidad de asistencia remota por medios electrónicos, siempre y cuando el Consejo de Administración así lo determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia o electrónica que garantice debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto.

El voto mediante entrega o correspondencia postal se emitirá remitiendo o entregando a la Sociedad un escrito en el que conste el voto, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad encargada de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada. El voto mediante comunicación electrónica con la Sociedad se emitirá bajo firma electrónica o en otra forma que el Consejo de Administración estime adecuada para asegurar la autenticidad y la identificación del accionista que ejercita su derecho, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto debidamente cumplimentada.

5. El voto emitido por medios de comunicación a distancia solo será válido cuando se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro (24) horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, el

voto se tendrá por no emitido. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de accionistas de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria

Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo y a las previsiones que a tales efectos desarrolle el Consejo de Administración serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

6. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.
7. La asistencia personal a la Junta General de Accionistas o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.
8. La asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea o exclusivamente telemática (en este caso, siempre y cuando la normativa de aplicación lo permita), y la emisión del voto electrónico a distancia durante su celebración, podrán admitirse si así lo establece el Reglamento de la Junta General de accionistas, sujeto a los requisitos allí previstos.

En tal supuesto, el Reglamento de la Junta General de accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la facultad de determinar cuándo, atendido el estado de la técnica, las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas permiten, con las adecuadas garantías, la asistencia remota a la Junta General de accionistas por vía telemática y simultánea y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la reunión. Asimismo, el Reglamento de la Junta General de Accionistas podrá atribuir al Consejo de Administración la regulación, con sujeción a la ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de accionistas, de todos los aspectos procedimentales necesarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la antelación mínima con la que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista como presente, el procedimiento y reglas aplicables para que los accionistas que asistan a distancia puedan ejercitar sus derechos, los requisitos de identificación exigibles para los asistentes a distancia y su influencia en el sistema de formación de la

lista de asistentes.”

La presente modificación estatutaria ha sido objeto de informe por parte del Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, copia del cual, junto con el texto íntegro de la modificación propuesta, se puso a disposición de los accionistas junto con el resto de la documentación relativa a la Junta General de Accionistas en la fecha de publicación del anuncio de convocatoria.

5. Inclusión del artículo 10.bis en el Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad

Incluir el artículo 10.bis en el Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad que, en lo sucesivo, tendría la siguiente redacción literal:

“ARTÍCULO 10.BIS. ASISTENCIA REMOTA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS O TELEMÁTICOS

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales e independientemente del derecho de los accionistas a poder efectuar el voto a distancia en la forma prevista en el referido artículo, los accionistas con derecho de asistencia a la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada en el lugar indicado en la convocatoria podrán ejercer ese derecho utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia cuando así lo hubiera acordado el Consejo de Administración atendido el estado de la técnica y verificadas las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas. El Consejo de Administración indicará en la convocatoria los medios que podrán utilizarse a estos efectos por reunir las condiciones de seguridad exigibles que permitan identificar a los accionistas, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión.
2. Caso de que el Consejo de Administración acuerde permitir la asistencia remota a la Junta General de Accionistas, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el Consejo de Administración para permitir el correcto desarrollo de la reunión de la Junta General de Accionistas.
3. La asistencia remota de los accionistas a la Junta General de Accionistas por medios electrónicos o telemáticos estará sujeta a las siguientes previsiones, que podrán ser desarrolladas y completadas por el Consejo de Administración:
 - a) La conexión al sistema de seguimiento de la Junta General de Accionistas deberá realizarse con la antelación que se indique en la convocatoria con relación a la hora prevista para el inicio de la

reunión. Transcurrida la hora límite fijada al efecto, no se considerará presente al accionista que inicie la conexión con posterioridad.

- b) El accionista que desee asistir a la Junta General de Accionistas y ejercitar sus derechos deberá identificarse mediante firma electrónica reconocida u otra clase de identificación en los términos que fije el Consejo de Administración en el acuerdo adoptado al efecto.
- c) El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que el Presidente de la Junta General de Accionistas declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta la hora señalada al efecto por el Presidente. Por otra parte, el voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el Orden del Día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto el Presidente, una vez que se formule la propuesta y se estime que ésta ha de ser sometida a votación.
- d) Los accionistas asistentes a distancia conforme a este artículo podrán ejercer su derecho de información formulando las preguntas o solicitando las aclaraciones que consideren pertinentes, siempre que se refieran a asuntos comprendidos en el Orden del Día. El Consejo de Administración podrá determinar en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la ley, formulen los accionistas que asistan por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta General de Accionistas. Las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta General de Accionistas de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán por escrito, cuando proceda, en el plazo de los siete días siguientes a la celebración de la Junta General de Accionistas.
- e) La inclusión de los accionistas asistentes a distancia en la lista de asistentes se ajustará a lo previsto en este Reglamento.
- f) La mesa de la Junta General de Accionistas, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta General de Accionistas, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.
- g) La interrupción de la comunicación, por circunstancias técnicas o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas, no podrá ser invocada como privación ilegítima de los derechos del accionista, ni como causa de impugnación de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas.

4. El Consejo de Administración podrá establecer y actualizar los medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la asistencia remota y la emisión del voto electrónico a distancia durante la celebración de la Junta General de Accionistas, ajustándose en su caso a las normas legales que desarrollen este sistema y a lo previsto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento. Dichos medios y procedimientos se publicarán en la página web corporativa de la Sociedad.
5. También será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en el supuesto de celebración de la junta exclusivamente telemática (siempre y cuando la normativa de aplicación lo permita) y ésta se lleve a cabo de conformidad con la normativa aplicable en cada momento.”

6. Inclusión del artículo 24.bis en el Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad

Incluir el artículo 24.bis en el Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad que, en lo sucesivo, tendría la siguiente redacción literal:

“ARTÍCULO 24.BIS. EMISIÓN DEL VOTO A DISTANCIA PREVIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 10 bis de este Reglamento, e independientemente por tanto, del derecho de asistencia por medios electrónicos, siempre y cuando el Consejo de Administración así lo determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas, los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a los puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General de Accionistas mediante entrega o correspondencia postal o mediante comunicación electrónica que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas.
2. El voto mediante entrega o correspondencia postal se emitirá remitiendo o entregando a la Sociedad un escrito en el que conste el voto, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad encargada de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada. El voto mediante comunicación electrónica con la Sociedad se emitirá bajo firma electrónica o en otra forma que el Consejo de Administración estime adecuada para asegurar la autenticidad y la identificación del accionista que ejercita su derecho, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto debidamente cumplimentada.
3. El voto emitido por medios de comunicación a distancia solo será válido cuando se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro (24)

horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de accionistas de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo y a las previsiones que a tales efectos desarrolle el Consejo de Administración serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.”

La presente modificación del Reglamento de la Junta General de accionistas de la Sociedad ha sido objeto de informe por parte del Consejo de Administración copia del cual, junto con el texto íntegro de la modificación propuesta, se puso a disposición de los accionistas junto con el resto de la documentación relativa a la Junta General de Accionistas en la fecha de publicación del anuncio de convocatoria.

7. Ratificación de la ratificación de garantías realizadas por la Sociedad en el marco de la novación de la financiación suscrita con Caixabank, S.A.

En relación con la financiación suscrita entre la Sociedad y Caixabank, S.A. (el “**Banco**”) el pasado 16 de febrero de 2016 (tal y como sea modificada en cada momento, la “**Financiación**”) formalizado mediante póliza intervenida ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáez de Santa María Vierna, con el número 58 de póliza (el “**Contrato de Financiación**”), y con la solicitud realizada por la Sociedad para el otorgamiento por parte del Banco de (i) un período de carencia de las amortizaciones de principal bajo la Financiación y (ii) la dispensa de cumplimiento por parte de la Sociedad del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda superior al 1,1x establecida en la cláusula 14.1 del Contrato de Financiación para los ejercicios sociales 2020 y 2021, dado el impacto económico negativo que la COVID-19 ha ocasionado en la Sociedad y en su plan de negocio, se pone de manifiesto que:

- Sujeto a determinados términos y condiciones, el Banco aprobó la solicitud descrita en el párrafo anterior.

- En línea con los términos de las cartas de aprobación del Banco, éste solicitó que se reflejara en el Contrato de Financiación el período de carencia de las amortizaciones de capital de principal durante un plazo de 15 meses, la consecuente modificación del calendario de amortización y la inclusión de una nueva obligación de no hacer relativa a la prohibición de distribuciones (la “**Novación**”).
- El consejo de administración de la Sociedad aprobó por unanimidad en su reunión del pasado 28 de enero de 2021 la aprobación de la Novación y la suscripción por la Sociedad de cuantos documentos fueran precisos de los documentos que se requieran bajo la Novación, incluyendo la ratificación por parte de la Sociedad de cualesquiera garantías, personales o reales, otorgadas en relación con y en garantía de la Financiación, y sin ánimo exhaustivo, tal y como sean finalmente acordados entre las partes:
 - (i) contratos de novación del Contrato de Financiación, incluyendo su intervención en póliza o elevación en escritura pública, según sea el caso;
 - (ii) contratos de ratificación de garantías, reales o personales, otorgadas en garantía de la Financiación; y
 - (iii) cualesquiera otros documentos previstos, necesarios o relacionados con la Novación que sean precisos para el buen fin de la Novación (tales como cartas de comisiones).

En relación con lo anterior, ratificar la ratificación de las garantías prestadas por la Sociedad en el marco de la Financiación realizada en los documentos de la Novación.

8. Delegación de facultades

Facultar expresamente a todos y cada uno de los consejeros (con cargo vigente en cada momento), así como en el secretario y vicesecretarios no consejeros (con cargo vigente en cada momento), en los más amplios términos y con facultad expresa de sustitución, para que, solidariamente, es decir, actuando cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad, puedan llevar a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios; otorgar cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público los acuerdos adoptados; y realizar cuantas gestiones fueran necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes.

9. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta

Aprobar el acta de la reunión.