

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

**PROPUESTAS DE ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN
CON LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL
EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS QUE HA SIDO CONVOCADA EN PRIMERA
CONVOCATORIA PARA EL DÍA 4 DE MAYO DE 2022 Y EN SEGUNDA
CONVOCATORIA PARA EL DÍA 5 DE MAYO DE 2022**

Primero. Toma de razón de la dimisión presentada por el consejero Rafael Bou Cobo

En relación con esta propuesta, se informa de que D. Rafael Bou Cobo presentó su dimisión al cargo de consejero de la Sociedad, el día 15 de febrero de 2022.

PROPUESTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Toma de razón de la renuncia al cargo de consejero presentada por D. Rafael Bou Cobo agradeciéndole los servicios prestados por la Sociedad.

Segundo. Nombramiento de consejero D. Juan Portilla Sebastián de Erice

PROPUESTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Junta General acuerda por unanimidad de los accionistas presentes o representados nombrar como consejero de la Sociedad por un período de cuatro (4) años contados desde la fecha de su nombramiento, a D. Juan Portilla Sebastián de Erice, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 05432349-W y domicilio a estos efectos en Calle Sagasta, 12, 6º exterior izquierda, 28004, Madrid.

D. Juan Portilla Sebastián de Erice, aceptan el cargo mediante la firma de la presente Acta, prometiendo desempeñarlo bien y fielmente y declaran no hallarse incurso en prohibición o incompatibilidad legal alguna, especialmente, las indicadas en la Ley 3/2.015, de 30 de marzo, en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital o en cualquier otra normativa estatal o autonómica que resulte de aplicación.

Tercero. Dispensa de operaciones con conflicto de interés con consejeros

PROPUESTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Junta General acuerda por unanimidad de los accionistas presentes o representados, ratificar el acuerdo al que la Sociedad, representada por Daria, llegó con Urban Vida para la condonación y modificación de las rentas, firmado mediante Adenda al Contrato Marco de Arrendamiento de 1 de febrero de 2018 (el “Acuerdo Marco”) de los edificios sitos en Madrid, calle Arganzuela 3, calle

Calatrava 18, con apéndice de febrero de 2019 del edificio sito en Madrid, calle Rafael Riego 24 y adenda de 31 de diciembre de 2020 de los inmuebles sitos en Granada, calle Gran Vía de Colón 43 y Gran Vía de Colón 47 (la “**Adenda**”), que se firmó el 22 de abril de 2021, debido a que los ingresos de Urban Vida se vieron impactados por la pandemia de COVID-19, por lo que se llegó a un acuerdo por el cual se pactó el pago íntegro de las cuotas de enero y febrero de 2020, la condonación de las cuotas correspondientes a los meses de marzo a junio de 2020, ambos incluidos, y a la reducción de las rentas de julio a diciembre de 2020 en un 60%. Este acuerdo se alcanzó a cambio de aumentar el periodo de obligado cumplimiento hasta 2030, mejorando la remuneración variable de un 65% a un 87,5% en los edificios de Granada y de un 80% a un 87,5% en Rafael de Riego para todo el contrato y reduciendo durante 2021 las rentas fijas en trescientos noventa y cuatro mil quinientos euros (394.500 €). En los años 2022 y siguientes se mantienen los ingresos fijos según el contrato original. Por razón de lo anterior se decidió que en el interés de la Sociedad se debía proceder a la firma de la mencionada Adenda.

Asimismo, la Junta General acuerda por unanimidad de los accionistas presentes o representados, la dispensa del conflicto de intereses existente para Daria, con el fin de que esta pueda usar el poder general que tiene otorgado a su favor por la Sociedad y elevado a público ante el Ilustre Notario de Madrid, D. Francisco Calderón Álvarez, con fecha 22 de mayo de 2019 y número 1617 de orden de su protocolo, proceda a llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Que habiéndose mantenido negociaciones con Urban Vida desde el 30 de diciembre de 2020 hasta el 30 de junio de 2021 por las que se llegó al acuerdo de modificar las cantidades facturadas sin que el mismo se llegara a formalizar en un acuerdo escrito, se acuerda por unanimidad también la dispensa del conflicto de intereses para que la Sociedad, representada por Daria, formalice en un acuerdo escrito dichos cambios de las condiciones de arrendamiento con efectos de 1 de enero a 30 de junio de 2021 de los inmuebles en la Calle Arganzuela 3, Calle Calatrava 18, y Calle Ribera de Curtidores 25, en virtud del cual se establezca: (i) una renta fija para el citado periodo de 63.000 € para Arganzuela 3, 67.000 € para Calatrava 18 y 25.000 € para Ribera de Curtidores 25, dividido en mensualidades más IVA; (ii) una renta variable para el citado periodo resultante de aplicar la siguiente fórmula: $\text{Renta Variable} = ((\text{Ingresos Netos del Arrendatario} * 87,50\%) - \text{“Gastos Generales”}) - \text{Renta Fija}$.

Dichas modificaciones que fueron negociadas por la Sociedad y Urban Vida en el marco de la crisis sanitaria provocada por la COVID19, y tomando en consideración la situación excepcional que perduró durante el primer semestre de 2021, siendo en interés de la Sociedad la suscripción del citado acuerdo para adaptar los términos del contrato de arrendamiento a condiciones de mercado.

- Resolver el Acuerdo Marco suscrito por la Sociedad con Urban Vida con fecha 31 de diciembre de 2021 para negociar y firmar un nuevo contrato de arrendamiento con efectos desde el 1 de enero de 2022 y siguientes, de los edificios de Gran Vía de Colón 43, Gran Vía de Colón 47 y Rafael Riego 24, que incluya, entre otras condiciones, el

ajuste del precio de la renta a las condiciones actuales del mercado e incluyendo las siguientes cláusulas:

- La definición de "Gastos Generales" que deberá pasar a tener el siguiente contenido "El Arrendatario podrá descontar de la renta variable la cantidad que corresponda a gastos bancarios y costes de canales y plataformas. Los suministros de los inmuebles serán asumidos por la Arrendadora/Propiedad."
- Modificar la remuneración variable, que a partir de esos momentos será de 86 puntos porcentuales

Se ha acordado la suscripción de dicho contrato de arrendamiento por ser en interés de la Sociedad adaptar los términos del arrendamiento de los citados inmuebles a condiciones de mercado.

- Suscribir un acuerdo de liquidación y condonación en relación con los siguientes saldos pendientes de cobro a Urban Vida:
 - La condonación de los saldos relativos a la deuda por los pagos realizados por la Sociedad desde 1 de julio de 2021 hasta el final del de la garantía de Rentas otorgada en la escritura de compraventa de fecha 1 de julio de 2021, otorgada por el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 879 de orden de su protocolo, relativa a los edificios de Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores, al ser una renta que se encontraba muy por encima de las condiciones de mercado de 2021 pero que era condición esencial que se mantuviera sin cambios de cara a la venta de estos edificios. Dicha condonación asciende al 31 de diciembre de 2021 a 232.370,39 €.
 - La regulación del momento de pago de los saldos relativos al pago de las garantías adicionales debidos por Urban Vida a la Sociedad en relación a los contratos de arrendamiento relativos a los edificios de Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores deberán ser abonados por Urban Vida a la Sociedad, que se habrán de abonar en la anterior de las siguientes fechas: (i) la fecha en que se resuelvan los Contratos de Arrendamiento por cualquier causa; (ii) la fecha en que se disuelva Urban Vida; (iii) la fecha en que Urban Vida entre en concurso de acreedores; o (iv) la fecha en que Urban Vida presente la solicitud del procedimiento pre-concursal regulado en el artículo 583 de la Ley Concursal. Dicha obligación de pago de Urban Vida frente a la Sociedad se garantizará mediante la cesión del derecho a recuperar tales garantías adicionales de Elix VRS, hasta el importe de la deuda de Urban Vida con la Sociedad.

Se ha acordado la suscripción de acuerdo de liquidación y condonación por ser en interés de la Sociedad adaptar los términos del arrendamiento de los citados inmuebles a condiciones de mercado.

[Nota del Consejo de Administración: se informa a los accionistas de la Sociedad de que está a su disposición, previa solicitud por escrito, la correspondiente explicación y fundamentación de las propuestas de acuerdos propuestos en este asunto Primero del Orden del Día]

Cuarto. Ruegos y preguntas

N/A

Quinto. Delegación de facultades

PROPUESTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Facultar a cada uno de los consejeros de la Sociedad, así como a la Secretaria y a la Vicesecretaria no consejeras del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos indistintamente, actuando en nombre y representación de la Sociedad, pueda:

1. realizar cuantas actuaciones sean necesarias o meramente convenientes, a juicio del facultado, para el buen fin de los acuerdos adoptados por la Junta General contenidos en el presente Acta; y
2. suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados de aclaración, interpretación, subsanación, modificación o ratificación sean necesarios o meramente convenientes, a juicio del facultado o apoderado, para el buen fin de los acuerdos adoptados por la Junta General y en particular para la completa inscripción de estos acuerdos en el Registro Mercantil, pudiendo incluso aclarar, completar o subsanar los extremos de este Acta.

Sexto. Redacción, lectura y aprobación, en su caso del Acta de la reunión

Se informa que al final de la reunión la Secretaria procederá a la redacción y lectura del Acta de la misma.

PROPUESTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Aprobar el Acta de la reunión, que es firmada en prueba de conformidad por la Secretario con el Visto Bueno del Presidente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.