

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN AL CONSEJO PARA AUMENTAR EL CAPITAL CONFORME AL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, INCLUIDA EN EL PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 20 y 21 DE MARZO DE 2019, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.**

---

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") de conformidad con los artículos 286, 297.1.b) y 506 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la "Ley de Sociedades de Capital"), para justificar la propuesta que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, convocada para el día 20 de marzo de 2019, en primera convocatoria, y para el día 21 de marzo de 2019, en segunda convocatoria, bajo el punto octavo del orden del día, relativo a la delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades de aumentar el capital social en una o más veces hasta la mitad del capital social en un plazo de cinco años y de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación con tales aumentos de capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

El presente informe responde a los requerimientos de los artículos 297.1.b), 286 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Por un lado, el referido artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas. Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital social de la sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la Junta General.
- Por otro lado, en relación con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, el indicado artículo 286 establece que los administradores deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y, para el caso de sociedades anónimas, un informe escrito con justificación de la misma.
- Por su último, el mencionado artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que cuando la Junta General delegue en los administradores la facultad de aumentar el capital social, podrá atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación si el interés de la sociedad así lo exigiera. En el anuncio de convocatoria de la Junta General en el que figure la propuesta de delegar en los administradores la facultad de aumentar el capital social

deberá constar expresamente la propuesta de excluir el derecho de suscripción preferente y, desde la convocatoria de Junta General, se deberá poner a disposición de los accionistas un informe de los administradores en el que se justifique la propuesta de delegación de esa facultad.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PLANTEADA BAJO EL PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA**

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra no superior a la mitad del capital social en el momento de la autorización durante un plazo de cinco años. Esta delegación viene normalmente a solicitarse con la finalidad de que el Consejo de Administración cuente con los medios que la normativa pone a su alcance para acometer actuaciones rápidas y eficaces en respuesta a necesidades que surjan en el tráfico económico.

La propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que el órgano de administración disponga de un mecanismo, previsto por la normativa societaria, que permita acometer, de una forma ágil, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General, uno o varios aumentos de capital dentro de los límites, términos y condiciones que la Junta General decida dentro del marco legal.

Por otra parte se hace constar que la naturaleza y características del mercado en el que la Sociedad desarrolla su actividad, su propia estrategia de inversión que requiere que la Sociedad responda de manera ágil y eficiente al elenco de oportunidades que pueden plantearse en el mercado en el corto o medio plazo, así como los importes que una compra relevante pueden llegar a alcanzar y que podrían requerir que la Sociedad optimice su estructura de recursos propios con objeto de acometer estas nuevas inversiones en las mejores condiciones financieras posibles, hacen recomendable que, de manera adicional a la delegación solicitada al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital para poder ampliar capital en los próximos cinco años objeto de este informe, el Consejo de Administración plantee a los accionistas la aprobación de un aumento de capital por la Junta General por un importe superior al límite máximo impuesto por el artículo 297.1.b), y para su ejecución a más corto plazo. Con base en ello, el Consejo de Administración propone la ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas bajo el punto séptimo del orden del día de dicha Junta General.

En este sentido, en un entorno de nuevas oportunidades de inversión para ÁRIMA, el Consejo de Administración considera fundamental estar en disposición de hacer uso de las posibilidades que le brinda el marco normativo para dar rápidas y eficaces respuestas a estas oportunidades así como a otras necesidades que puedan surgir en el tráfico económico en que actualmente se desenvuelven las grandes empresas, todo ello de manera complementaria a la citada propuesta de solicitud a la Junta General de Accionistas para aumentar el capital. Sobre todo, teniendo en cuenta que actualmente la cartera de inmuebles en análisis por parte de ÁRIMA asciende a un

importe aproximado de 1.500 millones de euros, de los cuales unos 225 millones se encuentran en una fase avanzada de análisis. El “pipeline” de la Sociedad es dinámico toda vez que continuamente se valoran nuevas oportunidades de inversión por el equipo gestor con la seriedad y el rigor que éste aplica en el acometimiento de proyectos de inversión. Así, es necesario poder responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado toda vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de un volumen de recursos (entre fondos propios y recursos ajenos) superior a los 110 millones de euros, es decir, un importe mayor a los 100 millones de euros de brutos de capital obtenidos en su oferta pública inicial de sus acciones ordinarias y admisión en las Bolsas de Valores españolas, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (SIB) o Mercado Continuo, cerrada el pasado mes de octubre de 2018, mientras que en el mercado siguen existiendo oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para el accionista. Todo ello hace recomendable que el Consejo de Administración esté en disposición de emplear el mecanismo del capital autorizado que prevé nuestra legislación.

El recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la Sociedad dote al Consejo de Administración de un ágil y flexible instrumento para una más adecuada atención de las necesidades de la Sociedad, en función de las circunstancias del mercado.

Sobre la base de lo anterior, se ha estimado la conveniencia de presentar a la Junta General una propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una cantidad nominal máxima igual a la mitad del capital social en el momento de la presente autorización, cifra que, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación. Los aumentos que se realicen al amparo de esta delegación se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones –con o sin prima, que podrán ser con o sin voto ordinarias o privilegiadas, incluyendo rescatables, o de cualquier otro tipo permitido por la normativa de aplicación–, cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Asimismo, la propuesta contempla la solicitud, cuando proceda, de la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de la delegación, facultando al Consejo de Administración 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.

Al amparo de lo previsto por el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se ha considerado igualmente oportuno, como complemento a la anterior propuesta, proponer que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital incluya también la atribución de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación con las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del indicado precepto.

La facultad de excluir el derecho de suscripción preferente es complementaria a la de aumentar el capital dado que dota al órgano de administración de esa agilidad pretendida con la delegación de la facultad de aumentar el capital social. Así, y además de la justificación del ahorro de costes que

un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente conlleva frente a un aumento con derechos (en particular, en las comisiones de las entidades financieras participantes en la eventual emisión), la exclusión del derecho de suscripción preferente viene justificada por (i) un principio de prudencia y anticipación a eventuales dificultades coyunturales, (ii) criterios de planificación, y, principalmente, (iii) por la necesidad de reforzar la rapidez y flexibilidad de actuación y respuesta del Consejo de Administración en aquellas ocasiones que vienen exigidas por la volatilidad de los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables. Asimismo, la medida de la supresión del derecho de suscripción preferente se justifica en la menor distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.

En cualquier caso, conviene señalar que la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración y que corresponde a éste, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no. Así, la delegación de esta facultad no implica que cada ampliación de capital que se realice al amparo del capital autorizado se ejecute con exclusión del derecho de suscripción preferente; será posible realizar ampliaciones de capital con derecho de suscripción preferente y será el Consejo de Administración el que analizará caso por caso la conveniencia de su exclusión.

La autorización que se solicita deja sin efecto la delegación concedida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 1 de octubre de 2018.

Asimismo, se contempla la posibilidad de que el Consejo de Administración pueda ejecutar conjuntamente y combinar en una única y misma emisión de nuevas acciones un aumento de capital acordado por él al amparo de esta delegación y el aumento de capital que se lleve a cabo en ejecución del acuerdo que se somete a la Junta General de Accionistas bajo el punto séptimo del orden del día, o cualquier otro aprobado por la Junta General de Accionistas en el futuro con arreglo al artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, en la cuantía y forma que estime conveniente.

Por último, se propone igualmente facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249.bis de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere la propuesta que motiva el presente informe.

\* \* \*

---

El presente Informe de Administradores ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el día 15 de febrero de 2019.

---

En Madrid, a 15 de febrero de 2019.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be the name of the signatory.

D. Iván Azinovic  
Secretario del Consejo de Administración

---

## PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

A continuación se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria en relación con el punto octavo del orden del día:

**“Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.**

### PROPUESTA DE ACUERDO:

*Autorizar y facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta General, hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización, y que, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación.*

*Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán, en una o varias veces, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones —con o sin prima— cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley.*

*Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como determinar los inversores y mercados a los que se destinen los aumentos de capital y el procedimiento de colocación que haya de seguirse, ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente, y establecer, en caso de suscripción incompleta, que el aumento de capital quede sin efecto o bien que el capital quede aumentado solo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y de dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital social. El Consejo de Administración podrá designar a la persona o personas, sean o no consejeros, que hayan de ejecutar cualquiera de los acuerdos que adopte en uso de la presente autorización y, en especial, el del cierre del aumento de capital.*

*El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos al capital y número de acciones. Las acciones que se emitan con cargo a esta autorización podrán ser utilizadas para atender la conversión de valores convertibles emitidos o a emitir por la Sociedad.*

*Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*Las nuevas acciones emitidas con motivo del aumento o aumentos de capital que se acuerden al amparo del presente acuerdo serán acciones ordinarias iguales en derechos a las ya existentes*

*(salvo por los dividendos ya declarados y pendientes de pago en el momento de su emisión), que serán emitidas al tipo de su valor nominal o con la prima de emisión que, en su caso, se determine. El contravalor de las nuevas acciones a emitir consistirá necesariamente en aportaciones dinerarias.*

*La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración 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.*

*Asimismo, en el acuerdo de aumento del capital social se hará constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.*

*La autorización que se solicita deja sin efecto la delegación concedida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 1 de octubre de 2018.*

*El Consejo de Administración queda facultado para ejecutar conjuntamente y combinar en una única y misma emisión de nuevas acciones un aumento de capital acordado por él al amparo de esta delegación y el aumento de capital que se lleve a cabo en ejecución del acuerdo que se somete a la Junta General de Accionistas bajo el punto séptimo del orden del día, o cualquier otro aprobado por la Junta General de Accionistas en el futuro con arreglo al artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, en la cuantía y forma que estime conveniente.*

*Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda subdelegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249, apartado (I) de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.”*

---