

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Calle Edison 4

28006 Madrid

España

En Madrid, a 15 de octubre de 2024

**OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE ÁRIMA REAL ESTATE  
SOCIMI, S.A.**

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el folleto explicativo de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A., junto con todos los documentos anexos a dicho folleto explicativo.

El contenido del folleto explicativo (incluido el modelo de anuncio y los restantes anexos) coincide íntegramente con el de la última versión remitida al Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo y todos sus anexos, incluido el modelo de anuncio, a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

**JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**

P.p.

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

**FOLLETO**

**DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE  
Árma Real Estate SOCIMI, S.A.**

**formulada por**

**JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**

**Madrid, 11 de octubre de 2024**

De conformidad con lo establecido la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y demás legislación aplicable.

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1</b>	<b>8</b>
1.1 PERSONA RESPONSABLE DEL FOLLETO	8
1.2 ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLE	8
1.3 INFORMACIÓN SOBRE ÁRIMA	10
1.4 INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE Y SU GRUPO	15
1.5 ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y ÁRIMA	31
1.6 ACCIONES DE ÁRIMA PERTENECIENTES AL OFERENTE	33
1.7 OPERACIONES CON ACCIONES DE ÁRIMA	34
1.8 ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL OFERENTE Y SU GRUPO CONSOLIDADO	35
<b>CAPÍTULO 2</b>	<b>38</b>
2.1 VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA	38
2.2 CONTRAPRESTACIÓN DE LA OFERTA	38
2.3 CONDICIÓN A LA QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA	39
2.4 GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA	40
<b>CAPÍTULO 3</b>	<b>44</b>
3.1 PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA	44
3.2 PLAZO PARA LA RENUNCIA A LA CONDICIÓN A LA QUE SE SUJETA LA OFERTA	48
3.3 FORMALIDADES PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS	48
<b>CAPÍTULO 4</b>	<b>51</b>
4.1 FINALIDAD DE LA OFERTA	51
4.2 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE ÁRIMA	52
4.3 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL MANTENIMIENTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO Y CONDICIONES LABORALES DEL PERSONAL Y DIRECTIVOS DE ÁRIMA	53
4.4 PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN O DISPOSICIÓN DE ACTIVOS DE ÁRIMA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	53
4.5 PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES DE LA SOCIEDAD RESULTANTE O EL OFERENTE	54
4.6 RESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS DE CUALQUIER NATURALEZA PREVISTAS	54
4.7 POLÍTICA DE DIVIDENDOS Y REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA DE ÁRIMA	55
4.8 PLANES RELATIVOS A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE ÁRIMA	55
4.9 PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE ÁRIMA	56

4.10	INTENCIONES RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE ÁRIMA Y EL EJERCICIO DEL DERECHO DE VENTA FORZOSA .....	56
4.11	INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE ÁRIMA .....	57
4.12	INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO RELATIVAS A JSS SOCIMI Y A SOCIEDADES DEL GRUPO J. SAFRA SARASIN .....	57
4.13	IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DE JSS SOCIMI.....	58
	<b>CAPÍTULO 5.....</b>	<b>61</b>
5.1	AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE COMPETENCIA .....	61
5.2	OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.....	61
5.3	LUGARES DONDE PUEDE CONSULTARSE EL FOLLETO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN ...	61
5.4	RESTRICCIÓN TERRITORIAL.....	62

## LISTADO DE ANEXOS

**Anexo 1.-** Acuerdo de formulación de la oferta adoptado por el consejo de administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. el 15 de mayo de 2024.

**Anexo 2.-** Acuerdo de autorización de la oferta adoptado por la junta general de accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. el 28 de junio de 2024.

**Anexo 3.-** Actas de los acuerdos adoptados (i) el 15 de mayo de 2024 por los órganos de administración de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (la Sociedad Gestora) y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (Master HoldCo), notarizadas y apostilladas, junto con traducciones juradas al español de ambos documentos; y (ii) el 10 de mayo de 2024 por el comité de inversión del Investment Manager, junto con una traducción jurada al español.

**Anexo 4.-** Certificación emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa a JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (el Oferente), acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

**Anexo 5.-** Copia notarizada y apostillada de los estatutos sociales de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (Master HoldCo), así como un extracto notarizado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

**Anexo 6.-** Copia notarizada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (la Sociedad Gestora), así como un extracto notarizado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

**Anexo 7.-** Copia notarizada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Sarasin Holding AG (JSSH), así como un extracto notarizado y apostillado del Registro Mercantil de Basilea (Suiza), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

**Anexo 8.-** Copia notarizada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A. (JSHIL), así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

**Anexo 9.-** Copia de las cuentas anuales individuales del Oferente y las cuentas anuales consolidadas de su grupo, ambas a 31 de diciembre de 2023, junto con sendos informes de auditoría y los informes de gestión correspondientes.

**Anexo 10.-** Aval bancario emitido por Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A.

**Anexo 11.-** Modelo de anuncio de la Oferta.

**Anexo 12.-** Carta acreditativa de otras formas previstas de publicidad o difusión de la Oferta remitida a la CNMV.

**Anexo 13.-** Carta de aceptación de Banco Santander, S.A. como entidad encargada de la intermediación y la liquidación de la Oferta.

## INTRODUCCIÓN

El presente folleto explicativo (el “**Folleto**”) recoge los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) que formula JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (“**JSS SOCIMI**”) o el “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Árima**”). La Oferta es una oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 117 del texto refundido de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y en el artículo 13 y concordantes del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”).

El Oferente es una sociedad española cuyas acciones están admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”). El Oferente está participado mayoritariamente por un fondo gestionado por el grupo J. Safra Sarasin. La estructura de propiedad y control del Oferente se explica con mayor detalle en el apartado 1.4.3.

El 14 de mayo de 2024, tras un periodo de negociaciones iniciado en octubre de 2023, el Oferente y Árima alcanzaron un acuerdo por el que el Oferente se comprometió a formular la Oferta a un precio de 8,61 euros por acción en efectivo y Árima, con la aprobación de su consejo de administración y el informe favorable de su asesor financiero, acordó el pago de un “*break-up fee*” de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.4 del Real Decreto 1066/2007.

El consejo de administración de Árima ha confirmado, con sujeción a sus deberes fiduciarios y a la posterior evaluación de la Oferta sobre la base del folleto que se publicará una vez autorizada la Oferta por la CNMV, y teniendo en cuenta el asesoramiento recibido por parte de sus asesores financieros y legales, que la Oferta es amistosa y atractiva para sus accionistas.

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Árima, integrado por 25.982.941 acciones admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

La contraprestación de la Oferta es de 8,61 euros en efectivo por acción de Árima, susceptible de ser ajustada a la baja en caso de reparto de dividendos u otras distribuciones, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.2 del Folleto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, la efectividad de la Oferta está sujeta a que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 12.991.471 acciones de Árima, representativas de más del 50% de su capital social.

La Oferta se presentó condicionada a que la junta general de accionistas de JSS SOCIMI, convocada para celebrarse el 28 de junio de 2024 a las 13:00 horas, autorizara la formulación de la Oferta a los efectos previstos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. La junta de accionistas de JSS SOCIMI celebrada el pasado 28 de junio de 2024 autorizó la formulación de la Oferta, por lo que esta condición se encuentra cumplida.

Una vez liquidada la Oferta, el Oferente promoverá una operación de fusión con Árima, mediante la absorción del Oferente por parte de Árima (fusión inversa). Los accionistas de JSS SOCIMI recibirán acciones de nueva emisión de Árima en proporción a su participación en JSS SOCIMI y las acciones de Árima, como sociedad resultante de la fusión, se mantendrán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Únicamente en el caso de que JSS SOCIMI se convierta en el accionista único de Árima en la fecha de liquidación de la Oferta o como consecuencia de las operaciones de compra forzosa por los restantes accionistas de Árima, la fusión se realizará mediante la absorción de Árima por JSS SOCIMI. En este supuesto, la sociedad resultante se mantendrá como sociedad incorporada en el BME Growth.

Los planes e intenciones respecto de Árima de JSS SOCIMI se describen en el capítulo 4 del Folleto.



## CAPÍTULO 1

### 1.1 Persona responsable del Folleto

D. José María Rodríguez-Ponga Linares, mayor de edad, de nacionalidad española, en nombre y representación del Oferente, en su condición de presidente del consejo de administración del Oferente y especialmente autorizado en virtud de los acuerdos adoptados el 15 de mayo de 2024 por el consejo de administración del Oferente, asume la responsabilidad de la información contenida en el presente Folleto, que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y el Anexo del Real Decreto 1066/2007.

D. José María Rodríguez-Ponga Linares, en nombre y representación del Oferente, manifiesta que los datos e información contenidos en el presente Folleto son verídicos, que no se incluyen en él datos ni informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 244 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) del presente Folleto y de la documentación que lo acompaña solo implica el reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad para la CNMV por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

### 1.2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicable

#### 1.2.1 *Acuerdos y decisiones del Oferente para la formulación de la Oferta*

El 15 de mayo de 2024, el consejo de administración del Oferente acordó formular la Oferta, fijar sus términos principales y otorgar poderes a favor, entre otras, de la persona responsable del Folleto para que pudiera: (i) solicitar la autorización de la Oferta a la CNMV; (ii) redactar, suscribir, firmar y presentar el Folleto y el resto de documentación que resulte precisa de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1066/2007 o la Ley del Mercado de Valores; o (ii) realizar cualquier actuación, declaración o gestión pertinente ante la CNMV o cualquier otro organismo o entidad pública o privada en relación con la Oferta, entre otras facultades.

Asimismo, la junta general de accionistas del Oferente, convocada en virtud de los acuerdos adoptados con fecha 15 de mayo de 2024 por el consejo de administración y celebrada el 28 de junio de 2024, aprobó la formulación de la Oferta a los efectos previstos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital.

La decisión de promover la Oferta ha sido también aprobada mediante los acuerdos adoptados el 15 de mayo de 2024 por el órgano de administración de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master HoldCo**”), accionista mayoritario titular del 97,59% de las acciones de JSS SOCIMI. Igualmente, la decisión de promover la Oferta cuenta con el respaldo del comité de inversión de J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Limited (el “**Investment Manager**”), mediante los acuerdos adoptados el 10 de mayo de 2024. El Investment Manager es la sociedad encargada de la función de gestión discrecional de carteras del fondo titular del 100% de Master HoldCo (esto es, JSS

Global Real Estate Fund FCP-SIF) al amparo de la delegación efectuada por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (la “**Sociedad Gestora**”) en la forma descrita en el apartado 1.4.5. Finalmente, la decisión de promover la Oferta ha sido aprobada por el órgano de administración de la Sociedad Gestora, mediante los acuerdos adoptados el 15 de mayo de 2024.

Se adjunta como **Anexo 1** la escritura por la que se elevan a público los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados por el consejo de administración del Oferente el 15 de mayo de 2024, y como **Anexo 2** la escritura por la que se eleva a público el acuerdo de autorización de la Oferta adoptado por la junta general de accionistas del Oferente el 28 de junio de 2024. Asimismo, se adjuntan como **Anexo 3** las actas de los acuerdos adoptados: (i) el 15 de mayo de 2024 por los respectivos órganos de administración de Master HoldCo y la Sociedad Gestora, redactadas en inglés, ambas notariadas y apostilladas, junto con traducciones juradas al español de ambos documentos; y (ii) el 10 de mayo de 2024 por el comité de inversión del Investment Manager, redactada en inglés, junto con una traducción jurada al español.

La formulación de la Oferta no requiere de ninguna autorización por parte de entidades pertenecientes al Grupo J. Safra Sarasin distintas de la Sociedad Gestora o el Investment Manager. Cualquier modificación de los términos y condiciones de la Oferta deberá ser adoptada por el consejo de administración del Oferente y por el órgano de administración de Master Holdco, con el respaldo del comité de inversiones del Investment Manager.

#### *1.2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente*

La Oferta es de tipo voluntario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, se dirige a todas las acciones de Árima de acuerdo con la información contenida en el presente Folleto, y se realiza conforme a la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007 y demás legislación aplicable.

La Oferta se dirige al 100% del capital social de Árima, integrado por 25.982.941 acciones tras la amortización de 2.446.435 acciones propias que la sociedad mantenía en autocartera en virtud de los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas de Árima celebrada el 20 de junio de 2024.

Todas las acciones de Árima están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (“**SIBE**”). Las acciones de Árima no se encuentran admitidas a negociación en ningún otro mercado, ya sea este de carácter regulado o no regulado, de un Estado Miembro de la Unión Europea o de otro país tercero.

En consecuencia, y dado que Árima es una sociedad con domicilio social en España y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, la autoridad competente para examinar y verificar este Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Mercado de Valores, y el artículo 1 del Real Decreto 1066/2007.

La Oferta es irrevocable y su modificación, desistimiento o cesación de efectos solo tendrá lugar en los casos y forma previstos en el Real Decreto 1066/2007.

### 1.2.3 *Mercados en los que se formula la Oferta*

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, que es el único mercado en el que cotizan las acciones de Árima, y se dirige a todos los accionistas de Árima con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia. Las restricciones territoriales a la distribución del presente Folleto y a la difusión de la Oferta en determinadas jurisdicciones se indican en el apartado 5.3.

### 1.2.4 *Legislación que rige los contratos celebrados entre el Oferente y los accionistas de Árima*

La relación contractual entre JSS SOCIMI y los accionistas de Árima que acepten la Oferta y los efectos derivados de esta se regirán por la legislación común española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relativa a las referidas relaciones contractuales serán los juzgados y tribunales españoles que correspondan conforme a la legislación de la jurisdicción civil.

## 1.3 **Información sobre Árima**

### 1.3.1 *Denominación y domicilio social*

La sociedad afectada es Árima Real Estate SOCIMI, S.A., conocida comercialmente como “Árima”, una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid, España y con NIF A-88130471. Fue constituida por tiempo indefinido el 13 de julio de 2018 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.876, folio 131, hoja M-674551. Su código LEI es 959800K5R280DP2B5694.

Árima es la sociedad matriz de un grupo de sociedades (el “**Grupo Árima**”).

Los estatutos sociales vigentes de Árima, así como otra información societaria relativa a la sociedad, pueden ser consultados en su página web corporativa ([www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)).

### 1.3.2 *Capital social*

#### (A) **Capital social**

El capital social de Árima es de 259.829.410 euros, representado por 25.982.941 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una misma clase y serie, con idénticos derechos políticos y económicos, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde a Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes. Las acciones de Árima están admitidas a negociación desde el 22 de octubre de 2018 en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del SIBE.

A la fecha del anuncio previo de la Oferta y en el momento de su presentación, el capital social de Árima ascendía a 284.293.760 euros, representado por 28.429.376 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. La junta general de accionistas de Árima celebrada el 20 de junio de 2024 acordó reducir el capital social mediante la amortización de 2.446.435 acciones propias que la sociedad mantenía en autocartera y que permanecían inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta o, en caso de que fuera anterior, hasta la inscripción en el registro mercantil de Madrid de la reducción de capital y la consiguiente modificación estatutaria. Una vez inscrita la escritura de reducción de capital y de

modificación de estatutos el pasado 18 de septiembre de 2024, Iberclear procedió a dar de baja las acciones amortizadas con fecha 30 de septiembre de 2024.

Árima no tiene acciones sin voto ni de clases especiales. Tampoco tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables en acciones, *warrants* o cualesquiera valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Árima.

#### (B) Planes de incentivos

En el momento de presentación de la Oferta, Árima contaba con un plan de incentivos a largo plazo dirigido al equipo directivo, a los consejeros ejecutivos y al resto de empleados, consistente en la entrega de acciones gratuitas de la sociedad con el propósito de incentivar y recompensar la consecución de objetivos de creación de valor para los accionistas.

El plan tenía una duración de cuatro años y se componía de cuatro ciclos de igual duración comprendidos entre el 1 de julio de 2020 y el 30 de junio de 2024.

El 10 de septiembre de 2024 se produjo la liquidación definitiva del plan mediante la entrega de 102.196 acciones propias correspondientes al tercer pago diferido del segundo ciclo del plan (periodo comprendido entre el 1 de julio de 2021 y el 30 de junio de 2022), sin que a la fecha del folleto existan ciclos vigentes ni importes pendientes de pago al amparo del plan.

El Oferente no ha alcanzado ningún acuerdo con Árima, ni sus administradores ni directivos o empleados, relativo a un nuevo plan de incentivos ni de otra naturaleza remuneratoria.

#### 1.3.3 *Estructura y composición de los órganos de administración, dirección y control de Árima. Acciones y otros valores de Árima titularidad de los miembros de dichos órganos*

De conformidad con el artículo 32 de los estatutos sociales de Árima, el consejo de administración es el órgano encargado de la administración, representación y gestión de la sociedad. Los estatutos sociales establecen que el consejo de administración de Árima estará formado por entre cinco y nueve miembros.

En la actualidad, el consejo de administración de Árima está compuesto por nueve miembros. De conformidad con el artículo 36 de los estatutos sociales, los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Los consejeros de Árima ocupan los cargos que se indican en el siguiente cuadro y son titulares, directa o indirectamente, de acciones representativas del capital social de Árima según se detalla en la siguiente tabla:

Consejero	Cargo	Categoría	Accionista al que representa o por el que ha sido designado	Número de acciones <sup>(1)</sup>	% del capital social
D. Luis María Arredondo Malo	Presidente	Independiente	-	-	-
D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria <sup>(2)(3)</sup>	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	-	1.554.056	5,981%
D. Fernando Bautista Sagüés	Consejero	Independiente	-	-	-
Dña. Carmen Boyero-Klossner <sup>(3)</sup>	Consejera	Ejecutivo	-	75.983	0,292%
Dña. Pilar Fernández Palacios <sup>(3)(4)</sup>	Consejera	Dominical	D. Víctor Urrutia Vallejo	2.260.538	8,700%
D. Cato Henning Stonex	Consejero	Independiente	-	-	-
D. Stanislas Henry <sup>(5)</sup>	Consejero	Dominical	Ivanhoé Cambridge Inc.	5.769.230	22,204%
D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz	Consejero	Independiente	-	-	-
Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos <sup>(3)</sup>	Consejera	Ejecutivo	-	127.772	0,492%
<b>Total</b>				<b>9.787.579</b>	<b>37,669%</b>

**Fuente:** Información facilitada por Árima.

**Notas:**

- (1) En el caso de consejeros dominicales, acciones titularidad de los accionistas a los que representan o por los que han sido designados.
- (2) D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria es titular directo de 126.927 acciones (0,489%). Asimismo, es titular de 1.427.108 (5,492%) y 21 (0,0001%) acciones indirectamente a través de Rodex Asset Management, S.L. e Inmodesarrollos Integrados, S.L., respectivamente, sociedades que controla en un 90,35% y un 100%, en cada caso.
- (3) Información facilitada por Árima a 30 de mayo de 2024.
- (4) D. Víctor Urrutia Vallejo es titular de las acciones indirectamente a través de Asúa Inversiones, S.L., sociedad que controla en el sentido del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.
- (5) Ivanhoé Cambridge Inc. es titular de las acciones indirectamente a través de Ivanhoé Cambridge Holdings UK Limited.

D. Ivan Azinovic Gamo ocupa el cargo de secretario no-consejero.

De conformidad con el artículo 40 de los estatutos sociales de Árima, para la válida constitución del consejo de administración se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. Los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, sin que los estatutos ni el reglamento del consejo de administración de Árima prevean mayorías distintas.

En el seno del consejo de administración se han constituido una comisión de nombramientos y retribuciones y una comisión de auditoría y control. El secretario del consejo de administración actúa como secretario de ambas comisiones.

La composición de la comisión de nombramientos y retribuciones es la siguiente:

Miembro	Cargo	Categoría
D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz	Presidente	Independiente
D. Stanislas Henry	Miembro	Dominical
D. Cato Henning Stonex	Miembro	Independiente

La composición de la comisión de auditoría y control es la siguiente:

Miembro	Cargo	Categoría
D. Fernando Bautista Sagüés	Presidente	Independiente
D. Stanislas Henry	Miembro	Dominical
D. Cato Henning Stonex	Miembro	Independiente

La organización y las funciones de dichos comités se establecen en el reglamento del consejo de administración disponible en la página web corporativa de Árima ([www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)).

#### 1.3.4 Estructura accionarial de Árima y pactos parasociales

##### (A) Estructura accionarial

De acuerdo con la información pública disponible en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) a 11 de octubre de 2024 y la información facilitada por Árima a 10 de septiembre de 2024, la estructura accionarial de Árima tras la reducción de capital descrita en el apartado 1.3.2(A) es la siguiente:

Nombre/denominación social	Número de acciones	% de capital social
Ivanhoé Cambridge Inc. <sup>(1)</sup>	5.769.230	22,204%
Víctor Urrutia Vallejo <sup>(2)</sup>	2.260.538	8,700%
Luis Alfonso López de Herrera-Oria <sup>(3)</sup>	1.554.056	5,981%
Thames River Capital LLP <sup>(4)</sup>	1.423.631	5,479%
Ana Patricia Torrente Blasco <sup>(5)</sup>	1.421.470	5,471%
Bank of America Corporation	980.990	3,776%
UBS Group AG <sup>(6)</sup>	958.182	3,688%
Syquant Capital <sup>(7)</sup>	611.008	2,352%
Andbank Wealth Management, S.G.I.I.C., S.A.U. <sup>(8)</sup>	292.900	1,127%
Morgan Stanley <sup>(9)</sup>	54.959	0,212%
Capital flotante <sup>(10)</sup>	10.632.006	40,919%
Acciones en autocartera	23.971	0,092%
<b>Total</b>	<b>25.982.941</b>	<b>100,000%</b>

##### Notas:

- (1) Ivanhoé Cambridge Inc. es titular de las acciones indirectamente a través de Ivanhoé Cambridge Holdings UK Limited.  
(2) D. Víctor Urrutia Vallejo es titular de las acciones indirectamente a través de Asúa Inversiones, S.L., sociedad que controla en el sentido del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

- (3) D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria es titular directo de 126.927 acciones (0,489%) a 10 de septiembre de 2024 según la información facilitada por Árima. Asimismo, es titular de 1.427.108 (5,492%) y 21 (0,0001%) acciones indirectamente a través de Rodex Asset Management, S.L. e Inmodesarrollos Integrados, S.L., respectivamente, sociedades que controla en un 90,35% y un 100%, en cada caso.
- (4) Thames River Capital LLP es la gestora titular de las acciones indirectamente a través del fondo TR Property Investment Trust Plc.
- (5) Dña. Ana Patricia Torrente Blasco es titular de las acciones indirectamente a través de Torrbilas, S.L., sociedad que controla en un 57,4%.
- (6) A través de UBS AG, Sucursal en España.
- (7) Syquant Capital es la sociedad gestora titular de 611.008 acciones (2,352%) indirectamente a través de los fondos Helium Fund, Helium Performance, Helium Selection, Syquant Global Event Driven y Helium Global Event Driven. Además, los fondos poseen instrumentos financieros por los que Syquant Capital se atribuye una exposición económica equivalente al 1,957% del capital social.
- (8) Andbank Wealth Management, S.G.I.I.C., S.A.U. es la gestora titular de las acciones a través del fondo Yosemite Hedge Fund, F.I.L.
- (9) Además, Morgan Stanley posee instrumentos financieros por los que se atribuye una exposición económica equivalente al 0,925% del capital social.
- (10) Incluye a Blackrock Inc., que gestiona fondos que poseen instrumentos financieros por los que se atribuye una exposición económica equivalente al 1,192% del capital social a través de contratos por diferencias; Benjamin Durham, que controla fondos que poseen instrumentos financieros por los que se atribuye una exposición económica equivalente al 3,349% del capital social a través de contratos por diferencias; Raphael Kain, que controla fondos que poseen instrumentos financieros por los que se atribuye una exposición económica equivalente al 1,122% del capital social a través de *equity swaps*; y Squarepoint Holdings Limited, que posee instrumentos financieros indirectamente a través de diversos fondos por los que se atribuye una exposición económica equivalente al 2,290% del capital social a través de contratos por diferencias.

#### (B) Estructura de control

El Oferente no tiene conocimiento de la existencia de ninguna persona o entidad que, de forma individual o conjunta con otros, controle Árima en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores o en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007.

#### (C) Pactos parasociales

Ni Árima ha publicado ni el Oferente tiene conocimiento de la existencia de ningún pacto parasocial en vigor de los descritos en los artículos 530 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital celebrado entre accionistas de Árima o en relación con Árima. Ni el Oferente ni Master HoldCo ni el Fondo ni ninguna sociedad o entidad del Grupo J. Safra Sarasin o que esté asesorada o gestionada por sociedades o entidades del Grupo J. Safra Sarasin, son parte de ninguna actuación concertada en relación con Árima conforme al artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

#### 1.3.5 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de Árima no contemplan ninguna restricción de los derechos de voto de los accionistas. Cada acción de Árima confiere a su titular el derecho a un voto.

La junta general de accionistas quedará válidamente constituida con el quórum exigido por la ley española. Los acuerdos de la junta general de accionistas de Árima se adoptan por las mayorías exigidas en cada caso por la ley española, sin que los estatutos exijan quórums o mayorías adicionales a los exigidos por la normativa española.

Los estatutos sociales de Árima no incluyen ninguna restricción de acceso a los órganos de administración de Árima.

### 1.3.6 *Medidas de neutralización y compensación previstas por Árima*

Árima no ha adoptado ningún acuerdo social relativo a la aplicación de medidas de neutralización previstas en el artículo 115 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 29 del Real Decreto 1066/2007.

## 1.4 **Información sobre el Oferente y su grupo**

### 1.4.1 *Denominación, domicilio, ejercicio y objeto social*

El Oferente es JSS Real Estate SOCIMI, S.A., una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en calle Serrano, 41 4ª planta, 28001 Madrid, España y con NIF A-88020953, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.114, folio 175, sección 8, hoja M-662.459 y con código LEI 959800Y4QV7A4Z32RU51.

La sociedad fue constituida por tiempo indefinido el 31 de enero de 2018 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, con número 302 de orden de su protocolo.

Los estatutos sociales del Oferente están a disposición de los accionistas en su página web corporativa [www.jssrealestatesocimi.com](http://www.jssrealestatesocimi.com).

Se adjunta como **Anexo 4** certificación emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa al Oferente, acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

### 1.4.2 *Capital social*

El capital social del Oferente asciende a 9.019.621,00 euros, representado por 9.019.621 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde a Iberclear y sus entidades participantes. Las acciones del Oferente están incorporadas a negociación en BME Growth.

Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto.

Según se indica en el apartado 2.4.2, el 13 de junio de 2024, el Oferente, como acreditado, y Master HoldCo y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”) como acreditantes, suscribieron un contrato de financiación convertible por un importe máximo de 225.000.000 euros para financiar la contraprestación total de la Oferta y los gastos relacionados con esta, cuyo importe finalmente dispuesto capitalizará total o parcialmente tras la liquidación de la Oferta. Al margen de lo anterior, el Oferente no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, *warrants* u otros valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones.

### 1.4.3 *Estructura del órgano de administración, dirección y control*

La administración del Oferente está confiada a un consejo de administración formado por tres consejeros: D. José María Rodríguez-Ponga Linares, D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos y D.



Ronnie Neefs. Los tres consejeros de JSS SOCIMI son dominicales designados por Master Holdco y directivos del Grupo J. Safra Sarasin. Los acuerdos del consejo de administración se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros presentes o representados en la reunión.

Ninguno de los consejeros del Oferente es titular de acciones de JSS SOCIMI o de Árima.

#### 1.4.4 *Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración*

No existen limitaciones a los derechos de voto ni restricciones de acceso al consejo de administración del Oferente.

#### 1.4.5 *Estructura accionarial y de control del Oferente*

##### *(A) Introducción*

JSS SOCIMI es una sociedad mayoritaria e indirectamente participada por un fondo de inversión colectiva gestionado y asesorado por entidades del Grupo J. Safra Sarasin en la forma que se indica a continuación. El Grupo J. Safra Sarasin es propiedad de Dña. Vicky Safra e hijos (conjuntamente, la “**Familia J. Safra**”).

JSS SOCIMI está participada, de forma directa en un 97,59%, por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (esto es, Master HoldCo), sociedad de responsabilidad limitada luxemburguesa. A su vez, Master HoldCo está íntegramente participada por JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF (esto es, el Fondo), un fondo de inversión colectiva luxemburgués. El Fondo está participado, de forma indirecta y mayoritariamente, por clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank. A los efectos previstos en el artículo 1(7) de la ley luxemburguesa de 12 de noviembre de 2004, sobre identificación de titulares reales de entidades, ningún partícipe del Fondo tiene una participación superior al 25% (umbral de participación fijado por la referida norma para la identificación de titulares reales) de los compromisos totales de aportación de fondos.

El Fondo está controlado por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (esto es, la Sociedad Gestora) con arreglo a los acuerdos de gestión que se describen en este apartado.

La Sociedad Gestora ha designado a la sociedad Multiconcept Fund Management S.A. (el “**AIFM**”) para que actúe como gestora de fondos de inversión alternativa del Fondo de conformidad con la ley luxemburguesa de 12 de julio de 2013, sobre fondos de inversión alternativa (la “**Ley AIFM**”). A su vez, el AIFM, con la aprobación de la Sociedad Gestora, ha delegado en el Investment Manager la función de gestión discrecional de los activos del Fondo (incluidas las decisiones de inversión y desinversión con arreglo a los objetivos y estrategia de inversión del Fondo) y la prestación de determinados servicios de inversión en beneficio último del Fondo. El Investment Manager tiene constituido en su seno un comité de inversiones (el “**Comité de Inversiones**”) encargado, en última instancia, de adoptar las decisiones de inversión y desinversión del Fondo en nombre y por cuenta del Investment Manager. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora es la responsable última frente a los partícipes del Fondo de las decisiones de inversión y desinversión que adopta el Comité de Inversiones.

Tanto la Sociedad Gestora como el Investment Manager son sociedades pertenecientes al Grupo J. Safra Sarasin, un grupo financiero definido en el artículo 3c al. 1 de la ley bancaria suiza sometido a la supervisión consolidada de la Autoridad de Supervisión del Mercado Financiero Suizo (*Swiss Financial Market Supervisory Authority*) (“**FINMA**”), compuesto por todas las filiales directas e indirectas (incluidas sus respectivas sucursales y oficinas de representación) de J. Safra Sarasin Holding AG (“**JSSH**”), sociedad suiza y matriz del Grupo J. Safra Sarasin.

JSSH está íntegramente participada de forma directa por J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A. (“**JSHIL**”). JSHIL es una sociedad anónima luxemburguesa íntegra e indirectamente participada — a través de diversas sociedades holding dispuestas en relación sucesiva de matriz-filial— por la Familia J. Safra. Ningún miembro de la Familia J. Safra tiene la capacidad de ejercer el control de forma individual, ya sea directa o indirectamente, sobre JSSH, JSHIL o cualquier sociedad del Grupo J. Safra Sarasin (incluidas la Sociedad Gestora y el Investment Manager), ni existe ningún acuerdo entre ellos para el ejercicio coordinado de sus derechos de voto.

A pesar de que la Sociedad Gestora y el Investment Manager consolidan contablemente cuentas con el Grupo J. Safra Sarasin, ni JSSH ni ninguno de los accionistas directos o indirectos de JSSH intervienen en la gestión diaria y actividades del Fondo ni de las sociedades o entidades directa o indirectamente participadas por el Fondo, incluyendo por tanto Master HoldCo, el Oferente y Árima tras la liquidación de la Oferta.

Ni el consejo de administración de JSSH, ni sus órganos o comisiones son, conforme a sus documentos de constitución, políticas y directrices de gobierno, responsables de la gestión diaria, operaciones y actividades de los fondos de inversión gestionados o asesorados por filiales de JSSH, incluyendo Master HoldCo y el Fondo, ni de las entidades titularidad de estos, incluidos el Oferente y Árima tras la liquidación de la Oferta. En este sentido, ni el consejo de administración de JSSH, ni ninguno de sus comités, adoptan decisiones o recomendaciones relativas a las inversiones de Master HoldCo o el Fondo o relativas a decisiones estratégicas o de negocio de las entidades participadas por ellos. De igual forma, ninguna decisión de inversión de los fondos cuya gestión se ha encomendado al Investment Manager, ni las decisiones relativas a la estrategia y el negocio de ninguna de las entidades participadas por los fondos gestionadas por el Investment Manager se presentan al consejo de administración de JSSH, ni a ninguno de sus comités, ni requiere ser aprobada ni ratificada por ninguno de dichos órganos.

Todas las decisiones de inversión o desinversión relativas al Fondo son adoptadas por el Investment Manager (y, en concreto, por su Comité de Inversiones) al amparo de la delegación de la Sociedad Gestora, y no están sujetas a autorización por parte de JSSH. Asimismo, ninguna propuesta ni decisión de inversión del Comité de Inversiones, ni decisión con respecto a la actividad o la estrategia de las entidades participadas por el Fondo o por los restantes fondos gestionados por el Investment Manager, debe ser sometida al órgano de administración, ni a ningún comité, comisión, directivo o empleado de JSSH ni JSHIL, ni aprobadas ni autorizadas o ratificadas por estos (en relación con administradores, directivos o empleados que lo sean a la vez de la Sociedad Gestora o el Investment Manager y de JSSH, esta manifestación ha de entenderse a que sea sometida en su condición de administrador, directivo o empleado de JSSH, y no en su condición de miembro de cualquier órgano de administración

o comité de la Sociedad Gestora o el Investment Manager, incluido el Comité de Inversiones). En definitiva, JSSH es la sociedad dominante de la Sociedad Gestora y del Investment Manager, pero esta última (y, en concreto, su Comité de Inversiones) adopta libremente y de forma independiente las decisiones de inversión y desinversión del Fondo, al amparo de la delegación de dicha función por el AIFM y la Sociedad Gestora.

Asimismo, a través de la adopción de las decisiones de inversión y desinversión relativas al Fondo, el Investment Manager —al amparo de la delegación de la función de gestión discrecional de cartera efectuada por la Sociedad Gestora—, tiene la capacidad de configurar, influir y supervisar las sociedades que forman parte de su estructura de inversión (que en relación con la inversión en el Oferente son Master HoldCo, la propia JSS SOCIMI y sus filiales íntegramente participadas, y, tras la liquidación de la Oferta, la propia Árima).

De esta forma, el Investment Manager (y, en particular, su Comité de Inversiones) fijará la posición que adopten los miembros del órgano de administración del Oferente designados por Master Holdco y, tras la liquidación de la Oferta, fijará la posición que adoptarán los consejeros de Árima designados por el Oferente y el sentido del voto del Oferente en la junta de accionistas de Árima. Igualmente, tras la fusión entre Árima y el Oferente, el Investment Manager (y, en particular, su Comité de Inversiones) fijará la posición que adoptarán los consejeros designados por Master Holdco en la sociedad resultante de la fusión, que serán mayoría de los miembros del órgano, y el sentido del voto de Master Holdco en la junta de accionistas de la sociedad resultante, de la que, en todo caso, tendrá una participación superior al 50%. Todo ello, al amparo de la delegación efectuada por la Sociedad Gestora, responsable última frente a los partícipes del Fondo de las decisiones que adopta el Comité de Inversiones.

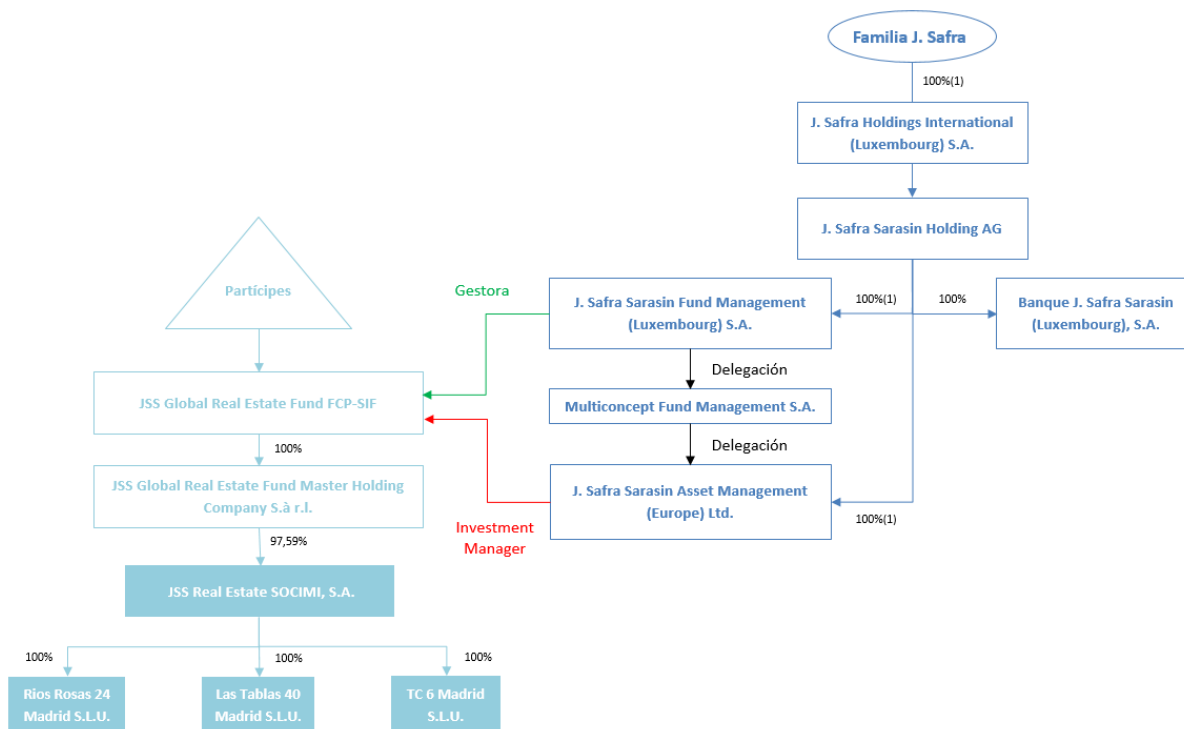
En consecuencia, a los efectos de lo previsto en el artículo 24.2.d) del Real Decreto 1362/2007, la Sociedad Gestora es la entidad que en última instancia debe atribuirse los derechos de voto de Master Holdco como accionista del Oferente y la que, en última instancia, deberá atribuirse los derechos de voto del Oferente como accionista de Árima tras la liquidación de la Oferta a los efectos del artículo 24.2.d) del Real Decreto 1362/2007.

A los efectos previstos en los artículos 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio (el “**Código de Comercio**”), 4 de la Ley del Mercado de Valores, y los artículos 1711-1 a 1711-3 de la ley de sociedades mercantiles de Luxemburgo de 10 de agosto de 1915, la Sociedad Gestora controla al Oferente y tras la liquidación de la Oferta controlará a Árima.

Véase el apartado 1.4.6 para más información sobre los cambios previstos en la estructura accionarial y de control del Oferente tras la liquidación de la Oferta.

(B) Estructura de propiedad y control actual del Oferente:

A continuación se describe la estructura de propiedad y de control del Oferente a la fecha del Folleto:



**Notas:**

(1) Participación indirecta a través de entidades intermedias.

(C) El accionista mayoritario del Oferente: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.

Master HoldCo (JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.) es el accionista mayoritario del Oferente con una participación del 97,59% en su capital social.

Master HoldCo es una sociedad de responsabilidad limitada (société à responsabilité limitée) constituida el 20 de septiembre de 2017 con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*) con el número B-217970, y con NIF N-0185744-J.

El objeto social de Master HoldCo es la tenencia de participaciones de cualquier tipo en sociedades luxemburguesas y extranjeras, así como cualquier otra forma de inversión; la adquisición mediante compra, suscripción o cualquier otro medio, y la transmisión por venta, canje o cualquier otro medio, de valores de cualquier tipo, así como la administración, gestión, control y desarrollo de su cartera. Además, Master HoldCo podrá conceder préstamos, así como garantías o avales en beneficio de terceros para garantizar obligaciones de sociedades en las que posea una participación directa o indirecta o derechos de cualquier tipo, o que formen parte del mismo grupo de sociedades que Master HoldCo, o ayudar de

cualquier otro modo a dichas sociedades. Master HoldCo podrá obtener fondos mediante endeudamiento de cualquier forma o mediante la emisión de cualquier tipo de pagarés o instrumentos de deuda, bonos y obligaciones y, en general, emitir valores de cualquier tipo. Master HoldCo no podrá ofertar acciones al público. Master HoldCo también puede actuar como socio o accionista con responsabilidad ilimitada o limitada por las deudas y obligaciones de cualquier entidad luxemburguesa o extranjera. Master HoldCo también podrá adquirir y vender propiedades inmobiliarias en el Gran Ducado de Luxemburgo o en el extranjero, lo cual incluye la tenencia directa o indirecta de participaciones en sociedades luxemburguesas o extranjeras cuyo objeto principal sea la adquisición, desarrollo, promoción, venta, gestión y/o arrendamiento de propiedades inmobiliarias. Master HoldCo podrá realizar cualesquiera actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o de propiedad intelectual que considere útiles para el cumplimiento de dichos fines.

El capital social de Master HoldCo asciende a 680.000 dólares estadounidenses y está representado por 680.000 participaciones con un valor nominal de un dólar estadounidense cada una, totalmente asumidas y desembolsadas, y agrupadas en diez clases de participaciones ordenadas alfabéticamente de la A la J. Las participaciones de Master HoldCo no están admitidas a cotización en ningún sistema de negociación de valores, sea organizado o no.

El Fondo es titular de la totalidad de las participaciones en que se divide el capital de Master HoldCo. Los estatutos sociales de Master HoldCo permiten que la sociedad tenga uno o varios socios, con un máximo de 100 socios. En caso de superar ese límite, Master HoldCo dispondrá de un plazo de un año a partir de la fecha en que se haya superado dicho límite para transformarse en una sociedad de otra forma jurídica. Asimismo, los estatutos establecen reglas especiales para la reducción del capital social mediante la recompra y amortización de participaciones, de modo que sólo podrá llevarse a cabo si se recompran y amortizan todas las participaciones de una clase en su totalidad, pero no en parte, según determine en cada momento el órgano de administración. Las clases de participaciones se recomprarán en orden alfabético inverso, comenzando por las participaciones de clase J.

Master HoldCo no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, *warrants* u otros valores o instrumentos que puedan conferir un derecho directo o indirecto a la asunción o adquisición de sus participaciones.

El ejercicio social de Master HoldCo comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

Master HoldCo está administrada por un órgano de administración compuesto por tres administradores (dos administradores clase A y un administrador clase B), todos ellos directivos de sociedades del Grupo J. Safra Sarasin: Don Ronnie Neefs y Don Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos, administradores clase A, y Don Michael Montebaur, administrador clase B. De acuerdo con la normativa luxemburguesa aplicable y los estatutos sociales, las decisiones del órgano de administración de Master HoldCo deberán ser adoptadas por dos administradores, actuando de forma mancomunada, siempre que al menos uno de ellos sea administrador clase A.

Los estatutos sociales no establecen restricciones de acceso a los órganos de dirección, si bien

establecen la obligación de que los administradores que se encuentren en situación de conflicto de interés financiero, directo o indirecto, con los intereses de Master HoldCo, respecto de una decisión que el órgano de administración deba adoptar, no participen en el debate correspondiente y se abstengan de votar, de acuerdo con la normativa aplicable.

Se adjunta como **Anexo 5** al presente Folleto una copia certificada y apostillada de los estatutos de Master HoldCo, así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

(D) *El socio único de Master HoldCo: JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF*

El Fondo (JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF) es titular del 100% de las participaciones de Master HoldCo.

El Fondo es un fondo de inversión colectiva (*fonds commun de placement*) acogido al régimen de los fondos de inversión especializados (*fonds d'investissement spécialisé*) de conformidad con la ley luxemburguesa de 13 de febrero de 2007 sobre fondos de inversión especializados. El Fondo está autorizado y regulado por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero de Luxemburgo (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* o CSSF).

El Fondo está controlado por la Sociedad Gestora en los términos previstos en el reglamento de gestión (*management regulations*) de fecha 18 de noviembre de 2016 y cuya última modificación se produjo el 5 de junio de 2020.

El Fondo está configurado como patrimonio separado sin personalidad jurídica, perteneciente a una pluralidad de inversores, y cuya gestión y representación corresponde a la Sociedad Gestora. Los activos del Fondo están segregados de los de la Sociedad Gestora y de los de fondos y entidades que estén o puedan estar gestionados por la Sociedad Gestora.

El Fondo está indirectamente participado por clientes de entidades de banca privada del grupo, sin que ninguno de los partícipes del Fondo tenga suscritos más del 25% de los compromisos totales de aportación de fondos (*commitments*) en el Fondo.

Los partícipes del Fondo son inversores pasivos sin capacidad, derecho o autoridad para actuar en nombre del Fondo ni para obligarlo frente a terceros, ni para participar o interferir en modo alguno en la dirección o gestión del Fondo, ya que no poseen derechos políticos respecto del Fondo. Ninguno de los partícipes del Fondo tiene capacidad para ejercer individualmente o de forma concertada con otros partícipes el control sobre el Fondo ni sus sociedades y entidades participadas (incluido el Oferente) ni la tendrá para ejercer el control de Árima tras la liquidación de la Oferta. La responsabilidad de los partícipes se limita a sus respectivos compromisos de aportación de fondos y no tienen la capacidad individualmente ni de forma concertada con otros partícipes de decidir sobre la Oferta.

(E) *La gestora del Fondo: J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A.*

(a) Información sobre la sociedad y organización interna

La Sociedad Gestora (J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A.) es una sociedad anónima (*société anonyme*) constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social desde el 30 de septiembre de 2024 en 17-21 Boulevard Joseph II, L-1840, Luxemburgo, e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*) con el número B-160.811. La Sociedad Gestora está autorizada y regulada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero de Luxemburgo (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* o CSSF).

El objeto social de la Sociedad Gestora consiste en la creación, promoción y gestión colectiva de activos, incluida la gestión de carteras, la administración y comercialización de organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios, así como la prestación de servicios como sociedad gestora en el sentido del artículo 101 (2) de la ley luxemburguesa de 17 de diciembre de 2010 relativa a instituciones de inversión colectiva, incluidos los fondos de inversión alternativos en el sentido de la ley luxemburguesa de 12 de julio de 2013 relativa a los gestores de fondos de inversión alternativa.

La Sociedad Gestora también se dedica a la prestación de servicios de gestión de inversiones (incluida la gestión de carteras y la gestión de riesgos), servicios de administración, servicios de comercialización y servicios conexos en calidad de gestor de fondos de inversión alternativa en el sentido del artículo 5 (2) y del anexo I de la mencionada ley luxemburguesa de 12 de julio de 2013. Además, la Sociedad Gestora podrá prestar servicios a instituciones de inversión colectiva que no gestione o para otras sociedades gestoras, tales como servicios de administración, comercialización o apoyo a la gestión de riesgos en el ámbito del capítulo 15 de la ley luxemburguesa de 17 de diciembre de 2010 y del capítulo 2 de la ley luxemburguesa de 12 de julio de 2013.

El ejercicio social de la Sociedad Gestora comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital social de la Sociedad Gestora está integrado por 1.500 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto. Las acciones de la Sociedad Gestora no están admitidas a cotización en ningún sistema de negociación de valores, ya sea este regulado o no regulado, de un Estado miembro de la Unión Europea o de un país tercero.

La Sociedad Gestora no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, *warrants* u otros valores o instrumentos que puedan conferir un derecho directo o indirecto a la suscripción o adquisición de sus acciones.

La Sociedad Gestora es una sociedad perteneciente al Grupo J. Safra Sarasin íntegramente participada de manera indirecta por JSSH a través de varias sociedades suizas dispuestas en relación sucesiva de matriz-filial. Para más información sobre la estructura de propiedad de JSSH, puede consultarse el informe anual consolidado de JSSH correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023 disponible en la siguiente dirección: <https://jsafrasarasin.com/content/jsafrasarasin/language->

[masters/en/company/annual-reports-and-media-releases.html](https://jsafrasarasin.com/content/jsafrasarasin/language-masters/en/company/annual-reports-and-media-releases.html).

La Sociedad Gestora consolida su información financiera en las cuentas consolidadas del Grupo J. Safra Sarasin. La información financiera del Grupo J. Safra Sarasin correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023 puede consultarse en el informe anual consolidado de JSSH y sus filiales disponible en la siguiente dirección: <https://jsafrasarasin.com/content/jsafrasarasin/language-masters/en/company/annual-reports-and-media-releases.html>.

Actualmente, la administración de la Sociedad Gestora recae en un consejo de administración compuesto por cinco miembros: Don Oliver Cartade, Doña Michaela Imwinkelried, Don Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos, Don Jules Ronald Moor y Don Jan Stig Rasmussen. A excepción de Don Jan Stig Rasmussen, consejero externo independiente, todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad Gestora son empleados y directivos de sociedades del Grupo J. Safra Sarasin. Asimismo, la Sociedad Gestora cuenta con cuatro directores generales encargados de la gestión diaria, todos ellos empleados y directivos del Grupo J. Safra Sarasin: Don Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos, Don Ronnie Neefs, Don Valter Rinaldi y Don Robert Hamidou. Los estatutos no establecen limitaciones al derecho de voto ni restricciones al acceso a los órganos de dirección o a los órganos de dirección, si bien el consejo tendrá la facultad, sin el voto de los accionistas, de elaborar, alterar, modificar o revocar los estatutos de la sociedad. Los acuerdos del consejo de administración se adoptan por mayoría de los miembros presentes o representados en la reunión.

Se adjunta como **Anexo 6** al presente Folleto una copia certificada y apostillada de los estatutos de la Sociedad Gestora así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

(b) Acuerdos de gestión

La Sociedad Gestora ha designado a Multiconcept Fund Management S.A. (esto es, el AIFM) para que actúe como “gestora de fondos de inversión alternativa” (*alternative investment fund manager*) del Fondo con arreglo a Ley AIFM. De conformidad con el reglamento de gestión del Fondo, corresponde al AIFM la gestión de inversiones, el cumplimiento normativo y gestión de riesgos, así como las funciones de administración y registro del Fondo, todo ello de conformidad con la Ley AIFM. El AIFM es una sociedad perteneciente al grupo suizo UBS AG (previamente Credit Suisse AG).

A su vez, el AIFM ha delegado en J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Limited (esto es, el Investment Manager) la función específica de gestión de cartera con arreglo a un contrato de gestión de inversiones (*investment management agreement*) de fecha 30 de junio de 2020 suscrito entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y por cuenta del Fondo, el AIFM y el Investment Manager (el “**Investment Management Agreement**”). En particular, corresponde al Investment Manager la gestión discrecional de los activos del Fondo (incluidas las decisiones de inversión y desinversión) con arreglo a los objetivos y estrategia de inversión del Fondo, todo ello en los términos previstos en el Investment Management Agreement.



El Investment Manager es una sociedad perteneciente al Grupo J. Safra Sarasin íntegramente participada de manera indirecta por JSSH a través de varias sociedades suizas dispuestas en relación sucesiva de matriz-filial.

Actualmente, la administración del Investment Manager está encomendada a un consejo de administración compuesto por tres consejeros: Oliver Cartade, Marcelo Szerman y Abigail Carroll, todos ellos empleados o directivos del Grupo J. Safra Sarasin.

El Investment Manager tiene constituido en su seno un comité de inversiones (el antes referido Comité de Inversiones) encargado en última instancia de identificar y aprobar las oportunidades de inversión y desinversión del Fondo en nombre y por cuenta del Investment Manager. El Comité de Inversiones se compone exclusivamente de empleados y directivos del Grupo J. Safra Sarasin. Su composición actual es la siguiente: D. Oliver Cartade (presidente), D. Sascha Knobloch y D. Barry Deasy.

A 31 de diciembre de 2023, fecha más reciente de la que se dispone de información, el Investment Manager gestionaba activos (AUM) por valor de 3,1 miles de millones de dólares.

(F) *J. Safra Sarasin Holding AG y el Grupo J. Safra Sarasin*

JSSH (J. Safra Sarasin Holding AG) es una sociedad anónima (*aktiengesellschaft*) holding constituida con arreglo a las leyes de Suiza, con domicilio social en Wallstr. 1 4051, Basilea, Suiza, e inscrita en el Registro Mercantil de Basilea (Suiza) con el número CHE-101.181.399, y con número de identificación fiscal 729911.

El objeto social de JSSH es la tenencia de participaciones en Suiza y en el extranjero en sociedades que operan principalmente en el ámbito bancario y financiero, así como establecer sucursales y filiales en Suiza y en el extranjero, fusionarse con otras sociedades y financiar directa o indirectamente sociedades en las que tenga participaciones, y adquirir, poseer, gravar y vender bienes inmuebles en Suiza y en el extranjero, dentro de los límites permitidos por la ley aplicable.

El ejercicio social de JSSH comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital social de JSSH está integrado por 848.245 acciones de 1.000 francos suizos de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto. Las acciones de JSSH no están admitidas a cotización en ningún sistema de negociación de valores, ya sea regulado o no regulado.

Se adjunta como **Anexo 7** al presente Folleto una copia certificada y apostillada de los estatutos de JSSH, así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil del cantón de Basilea-Ciudad (*Handelsregisteramt des Kantons Basel-Stadt*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

El 100% de las acciones de JSSH es titularidad directa de JSHIL.

Junto con sus filiales directas e indirectas, y sus respectivas sucursales y oficinas de representación, JSSH conforma el Grupo J. Safra Sarasin, un grupo financiero en el sentido del artículo 3c al. 1 de la

ley bancaria suiza sometido a la supervisión consolidada de la Autoridad Supervisora del Mercado Financiero Suizo (FINMA).

Tanto la Sociedad Gestora como el Investment Manager son sociedades pertenecientes al Grupo J. Safra Sarasin y se incluyen, por tanto, en su perímetro de consolidación. Igualmente, Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A., sociedad anónima (*société anonyme*) constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 17–21, Boulevard Joseph II, 1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, y entidad avalista de la Oferta, es una sociedad íntegramente participada de forma directa por JSSH incluida en el perímetro de consolidación del Grupo J. Safra Sarasin.

Sin embargo, ni el Fondo ni Master HoldCo ni el Oferente forman parte del Grupo J. Safra Sarasin ni se incluyen dentro de su perímetro de consolidación.

El consejo de administración de JSSH es el máximo órgano de gobierno del Grupo J. Safra Sarasin. La composición del consejo de administración de JSSH es la siguiente:

Nombre	Cargo
Jacob J. Safra	Presidente
Philippe Dupont	Vocal <sup>(1)</sup>
Juerg Haller	Vocal <sup>(1)</sup>
Jorge A. Kininsberg	Vocal <sup>(1)</sup>
Flavio Romerio	Vocal <sup>(1)</sup>

**Notas:**

(1) Consejero independiente.

El consejo de administración de JSSH es competente para establecer los objetivos y la estrategia comercial del Grupo J. Safra Sarasin y supervisar la actividad del comité ejecutivo (*Group Executive Board*) (el “**GEB**”) de Bank J. Safra Sarasin Ltd. —sociedad íntegramente participada por JSSH y perteneciente al Grupo J. Safra Sarasin—.

El GEB tiene encomendadas, por delegación del consejo de administración de JSSH, la gestión del negocio y la supervisión consolidada del Grupo J. Safra Sarasin, bajo la dirección del CEO de Bank J. Safra Sarasin Ltd., y sujeto a la supervisión del consejo de administración de JSSH. La composición del GEB es la siguiente: D. Stéphane Astruc, D. Daniel Belfer (CEO), D. Oliver Cartade, D. Elie Sassoon y D. Marcelo Szerman.

Para más información sobre el reparto de responsabilidades entre el consejo de administración de JSSH, el GEB y el consejero delegado del Grupo J. Safra Sarasin véase el informe anual consolidado del Grupo J. Safra Sarasin disponible en el siguiente enlace: <https://jsafrasarasin.com/content/jsafrasarasin/language-masters/en/company/annual-reports-and-media-releases.html>.

Las reuniones del consejo de administración de JSSH son convocadas por su presidente o, en su ausencia, por otro miembro del consejo. Las reuniones se celebran con la frecuencia que exige la

actividad, generalmente una vez al trimestre. Además, cualquier miembro del consejo puede solicitar la que se convoque una reunión.

A pesar de que JSSH consolida cuentas con la Sociedad Gestora y el Investment Manager por ser titular indirecto del 100% del capital social de dichas sociedades, ni el consejo de administración de JSSH, ni ningún comité u órgano social de JSSH, ni el GEB intervienen en la gestión diaria y actividades, ni en las decisiones o recomendaciones de inversión y desinversión, de: (i) la Sociedad Gestora o el Investment Manager; (ii) los fondos y vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora o el Investment Manager, entre los que se incluye el Fondo; ni (iii) las sociedades y vehículos de inversión participados por los anteriores, entre los que se incluyen Master HoldCo y el Oferente, y, tras la liquidación de la Oferta, se incluirá Árima.

Por consiguiente, todas las decisiones de inversión y desinversión relativas al Fondo se adoptan en el seno del Comité de Inversiones del Investment Manager al amparo de la delegación de la Sociedad Gestora. Ninguna decisión ni recomendación de inversión del Comité de Inversiones del Investment Manager ni de la Sociedad Gestora, ni ninguna decisión relativa a la estrategia o el negocio de las sociedades y vehículos de inversión participados por los anteriores, entre los que se incluyen Master HoldCo y el Oferente, y tras la liquidación de la Oferta se incluirá Árima, es sometida al órgano de administración, ni a ningún comité, comisión, directivo o empleado de JSSH o de cualquiera de sus socios directos e indirectos (en relación con administradores, directivos o empleados que lo sean a la vez de la Sociedad Gestora o el Investment Manager y de JSSH, esta manifestación ha de entenderse a que sea sometida en su condición de administrador, directivo o empleado de JSSH, y no en su condición de miembro de cualquier órgano de administración o comité de la Sociedad Gestora o el Investment Manager, incluido el Comité de Inversiones). En consecuencia, si bien JSSH es la sociedad dominante del grupo de la Sociedad Gestora y del Investment Manager, esta última ejerce libremente y de forma independiente respecto de JSSH y sus respectivos socios directos e indirectos, la toma de decisiones de inversión y desinversión sobre los fondos y activos que gestiona (entre los que se incluye el Fondo e, indirectamente, Master HoldCo y el propio Oferente), al amparo de la delegación de la Sociedad Gestora.

Ni JSHIL ni JSSH tienen la capacidad de adoptar ni adoptan decisiones sobre la Oferta, ni ejercerán el control de Árima tras la Oferta. Del mismo modo, ni JSHIL ni JSSH participan en las decisiones relativas a la estrategia y el negocio de las sociedades y vehículos de inversión participados por fondos gestionados o asesorados por entidades del Grupo J. Safra Sarasin, entre los que se incluyen Master HoldCo y el Oferente, y tras la liquidación de la Oferta, se incluirá Árima.

El Oferente no tiene ningún acuerdo de co-inversión en Árima con terceros distinto del contrato de financiación convertible que se describe en el apartado 2.4.2 del folleto.

Para obtener más información sobre JSSH y el Grupo J. Safra Sarasin puede consultarse el siguiente enlace del Informe Anual correspondiente al ejercicio 2023:

[https://www.jsafrasarasin.com/content/dam/jsafrasarasin/company/bank-annual-report/AnnualReportHolding\\_20240404\\_en.pdf.coredownload.inline.pdf](https://www.jsafrasarasin.com/content/dam/jsafrasarasin/company/bank-annual-report/AnnualReportHolding_20240404_en.pdf.coredownload.inline.pdf).

(G) *J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.*

JSHIL (J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.) es una sociedad holding constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 17-21, boulevard Joseph II, 1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*) con el número B142107.

El objeto social de JSHIL es la adquisición de participaciones, en cualquier forma, en sociedades luxemburguesas y extranjeras, así como cualquier otra forma de inversión; la adquisición mediante compra, suscripción o cualquier otro medio, y la transmisión por venta, canje o cualquier otro medio, de valores de cualquier tipo, así como la gestión, el control y el desarrollo de dichas participaciones. JSHIL también podrá garantizar, conceder préstamos o asistir de cualquier otro modo a sociedades en las que tenga una participación directa o indirecta, o que pertenezcan al mismo grupo de sociedades que JSHIL.

El capital social de JSHIL está integrado por 7.715.331 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto. Las acciones de JSHIL no están admitidas a cotización en ningún sistema de negociación de valores, sea organizado o no.

El 100% del capital social de JSHIL es propiedad de la Familia J. Safra a través de diversas sociedades holding íntegramente participadas dispuestas en sucesiva relación de matriz-filial. Ningún miembro de la Familia J. Safra ejerce el control de forma individual, ya sea directa o indirectamente, sobre JSHIL, JSSH ni cualquier otra sociedad del Grupo J. Safra Sarasin (incluidas la Sociedad Gestora y el Investment Manager), el Fondo, Master Holdco ni el Oferente, ni existe ningún acuerdo entre ellos para el ejercicio coordinado de sus derechos de voto.

A través de JSHIL, la Familia J. Safra mantiene actualmente la participación en el Grupo J. Safra Sarasin e inversiones en otros sectores como el inmobiliario o el agrario. Asimismo, la Familia J. Safra mantiene otras inversiones en el sector bancario, como Banco Safra, con sede en Sao Paulo, y Safra National Bank, con sede en Nueva York. Los tres grupos bancarios que operan bajo el nombre "Safra" son independientes entre sí desde el punto de vista de supervisión bancaria.

El ejercicio social de JSHIL comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

La administración de JSHIL está confiada a un consejo de administración formado por tres consejeros: D. Mathieu Beaumont, Dña. Diva Cristina Correa Machado y D. Gonzalo Andrés Pintos Chechile. Los acuerdos del consejo de administración se adoptan por mayoría de los consejeros presentes o representados en la reunión.

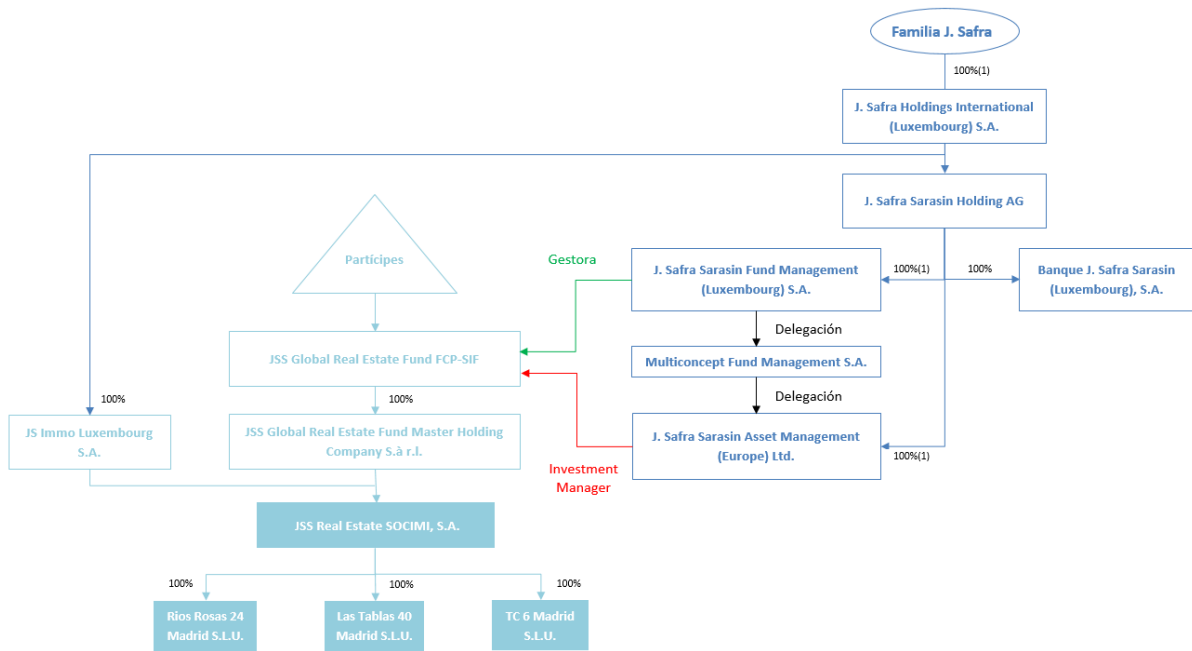
No existen limitaciones a los derechos de voto ni restricciones de acceso al consejo de administración de JSHIL.

Se adjunta como **Anexo 8** al presente Folleto una copia certificada y apostillada de los estatutos JSHIL así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de*

Commerces et des Sociétés de Luxembourg), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

#### 1.4.6 Estructura accionarial y de control del Oferente tras la capitalización del préstamo convertible y la fusión

El siguiente diagrama muestra la estructura de propiedad y de control del Oferente prevista tras la liquidación de la Oferta:



#### Notas:

(1) Participación indirecta a través de entidades intermedias.

Tal y como se describe en el apartado 2.4.2 del Folleto, tras la liquidación de la Oferta, el Oferente propondrá a sus accionistas la ejecución de dos aumentos de capital: (i) un primer aumento de capital por compensación de créditos con el propósito de capitalizar el préstamo convertible que Master Holdco y JS Immo pondrán a disposición del Oferente para financiar el pago de la contraprestación de la Oferta y otros derechos de crédito frente a JSS SOCIMI por importe aproximado de 4,6 millones de euros; y (ii) un segundo aumento de capital por aportaciones dinerarias destinado al resto de accionistas de JSS SOCIMI con la finalidad de compensar el efecto dilutivo del aumento de capital por compensación de créditos. El Oferente tiene la intención de promover estas ampliaciones antes de la fusión con Árima, con el objetivo de que queden ejecutadas antes del 31 de diciembre de 2024. Véase el apartado 2.4.2 para más información sobre la estructura de financiación de la Oferta.

Con ocasión de la capitalización, el Oferente dará entrada en su accionariado, ya sea de forma directa o indirecta, a JS Immo Luxembourg S.A. (JS Immo) que, como se indica en el apartado 2.4.2 se ha comprometido junto con Master HoldCo a financiar la Oferta a través de la suscripción de una financiación convertible.

JS Immo es una sociedad constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*) con el número B142.411.

JS Immo es una filial íntegramente participada por JSHIL.

La administración de JS Immo está encomendada a un consejo de administración compuesto por tres miembros, todos ellos empleados del Grupo J. Safra Sarasin: Diva Cristina Correa Machado, Gonzalo Andrés Chechile Pintos y Fabio Rocha Bezerra. Las decisiones del órgano de administración de JS Immo se adoptan por mayoría absoluta de sus miembros. JS Immo no forma parte del Grupo J. Safra Sarasin ni consolida contablemente con JSSH.

La participación accionarial que JS Immo adquiera en el Oferente y, tras la fusión entre el Oferente y Árima descrita en el Capítulo 4, en la sociedad resultante no puede ser determinada a la fecha de este folleto. La participación accionarial dependerá, principalmente, de los siguientes factores:

- (i) **Nivel de aceptación de la Oferta:** El nivel de aceptación de la Oferta determinará el importe que deberá desembolsar el Oferente para atender el pago de la contraprestación de la Oferta. Como se indica en el apartado 2.4.2, el Oferente tiene previsto financiar la Oferta con cargo a: (a) la financiación convertible concedida por Master Holdco y JS Immo, y (b) tesorería disponible en el balance por importe aproximado de 7 millones de euros.

En cuanto a la financiación convertible, Master HoldCo tiene previsto desembolsar un importe de 50 millones de euros en cualquier escenario de aceptación de la Oferta, mientras que JS Immo desembolsará el importe restante hasta completar la contraprestación total pagadera a los aceptantes de la Oferta.

Ni el importe de 7 millones de euros ni el de 50 millones de euros aludidos son definitivos y podrían variar (pudiendo ser importes superiores o inferiores) como resultado de la actividad ordinaria del Oferente y del Fondo, respectivamente.

- (ii) **Precio de emisión de las acciones del Oferente que se emitan con ocasión de la capitalización:** En consonancia con la práctica habitual en el sector de las SOCIMIs, de acuerdo con los términos de la financiación convertible, el Oferente tomará como referencia para la fijación del precio de emisión de las acciones los criterios de valoración que se detallan en el apartado 4.6, incluido el valor neto de la sociedad (NAV) más reciente a la fecha de la capitalización (que a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 13,48 euros por acción). El NAV se calcula deduciendo del valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios la deuda neta de la Sociedad, y realizando ajustes por otros activos y pasivos. Como se indica en el Capítulo 4, el valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios que se toma como referencia para el cálculo del NAV es el que se desprende de las valoraciones de la cartera de activos inmobiliarios del Oferente que realizan valoradores externos independientes (actualmente CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services Limited) con arreglo a los estándares profesionales de

valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Al depender de factores externos a la Sociedad, no es posible determinar a la fecha del folleto el tipo de emisión exacto ni por tanto el número de acciones del Oferente que se emitirán con ocasión de la capitalización. El tipo de emisión de las acciones en la ampliación de capital dineraria prevista para que los accionistas minoritarios del Oferente no vean diluida su participación será el mismo que el de la capitalización de los derechos de crédito.

Además de los factores anteriores, la participación accionarial que JS Immo adquiera en el Oferente podrá variar en función de la fecha en la que se ejecute la capitalización, puesto que de ello depende el importe de los intereses devengados sobre el importe de la financiación dispuesta y que serán objeto de capitalización.

Se estima que (i) el pago por JSS SOCIMI de un importe aproximado de 7 millones de euros de la contraprestación total de la Oferta con cargo a tesorería disponible en su balance; (ii) el desembolso, y posterior capitalización, por Master Holdco de un importe aproximado de 50 millones de euros al amparo de la financiación convertible; y (iii) la capitalización en JSS SOCIMI de otros derechos de crédito existentes por importe aproximado de 4,6 millones de euros, le permitirán mantener una participación superior al 50% en el capital del Oferente después de la capitalización, con independencia del nivel de aceptación de la Oferta y siempre que no se produzcan variaciones significativas en el valor neto del Oferente y de Árima con respecto a las últimas disponibles.

En el caso de que la aportación (y posterior capitalización) por Master Holdco de los 50 millones de euros y el desembolso por JSS SOCIMI de los 7 millones de euros no sea suficiente para que Master Holdco mantenga el control del Oferente tras la capitalización, Master Holdco y JS Immo realizarán los ajustes pertinentes para garantizar que Master Holdco mantenga el control del Oferente tras la capitalización, mediante cualquiera de las siguientes fórmulas o una combinación de varias: (i) el desembolso por Master Holdco de un importe superior a los 50 millones de euros previstos; (ii) el destino de un importe superior de tesorería disponible en el balance del Oferente al pago de la contraprestación de la Oferta; o, en el caso de que ninguna de las dos alternativas anteriores sea suficiente, (iii) la capitalización de únicamente parte de los importes desembolsados por JS Immo al amparo de la financiación, en la proporción necesaria para que Master Holdco mantenga una participación superior al 50% en el Oferente. Esta capitalización parcial únicamente se realizará en el supuesto de que sea necesaria para esta finalidad.

Véase el apartado 2.4.2 para más información sobre la financiación de la Oferta, la capitalización del préstamo convertible y el aumento de capital dinerario que se ofrecerá al resto de accionistas del Oferente con el propósito de compensar el efecto dilutivo de la capitalización del préstamo convertible.

Asimismo, una vez ejecutada la capitalización, la estructura accionarial variará con motivo de la fusión entre el Oferente y Árima. La participación que Master Holdco y JS Immo adquieran en la sociedad

resultante de la fusión dependerá de la ecuación de canje de la fusión, que deberá ser acordada por los consejos de administración del Oferente y de Árima.

Como es habitual en operaciones de fusión entre sociedades que operan en el sector inmobiliario y, más en particular, entre SOCIMIs, la ecuación de canje se determinará atendiendo a los criterios de valoración generalmente empleados en el sector mencionados anteriormente. Además, la ecuación de canje deberá ser validada por el experto independiente que designe el registro mercantil de Madrid.

La ecuación de canje no ha sido objeto de discusión entre el Oferente y Árima, y no existe ningún tipo de acuerdo entre las partes al respecto. En todo caso, la valoración de Árima que se tenga en cuenta para la determinación de la ecuación de canje no necesariamente coincidirá con la valoración implícita en el precio de la Oferta (esto es, 8,61 euros por acción), pudiendo ser superior o inferior.

#### 1.4.7 *Actuación concertada*

Ni el Oferente, ni Master HoldCo, ni el Fondo, ni ninguna sociedad del Grupo J. Safra Sarasin (entre las que se incluyen el Investment Manager y la Sociedad Gestora) son parte de ningún acuerdo que tenga la consideración de actuación concertada en relación con Árima.

### **1.5 Acuerdos sobre la Oferta y Árima**

#### 1.5.1 *Acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de Árima, y ventajas reservadas por el oferente a dichos miembros*

El 16 de octubre de 2023, el Oferente y Árima suscribieron un acuerdo de confidencialidad con el objeto de proteger la confidencialidad de la información que Árima pudiera poner a disposición del Oferente para evaluar una potencial operación de combinación de ambas sociedades.

El 2 de enero de 2024, el Oferente remitió una carta de oferta no vinculante al consejero delegado de Árima en la que expresaba su posible interés en formular la Oferta, sujeta a la realización de una *due diligence*. Los términos de dicha carta fueron actualizados el 2 de febrero de 2024.

Con fecha 13 de febrero de 2024, Árima remitió una carta de respuesta al Oferente mediante la cual otorgó a este un periodo de exclusividad de cuatro semanas desde que se recibiera toda la información solicitada para realizar el proceso de *due diligence*. Desde esa fecha hasta el 21 de abril de 2024, el Oferente realizó una *due diligence* limitada sobre Árima en materia legal, fiscal, laboral, financiera, comercial, regulatoria, técnica y medioambiental.

Una vez concluido el proceso de *due diligence*, el 22 de abril de 2024, el Oferente presentó una carta de oferta vinculante al consejero delegado de Árima, describiendo los términos en que JSS SOCIMI estaría en disposición de formular la Oferta. Los términos de dicha carta fueron actualizados el 7 y el 8 de mayo de 2024.

La carta de oferta vinculante supeditaba la formulación de la Oferta y la publicación del anuncio previo correspondiente a que el consejo de administración de Árima:



- (i) declarase, sujeto a sus deberes fiduciarios y a la posterior evaluación de la Oferta sobre la base del folleto que se publicaría una vez autorizada la Oferta por la CNMV, y teniendo en cuenta también el asesoramiento recibido por parte de sus asesores financieros y legales, que la Oferta es amistosa y atractiva para sus accionistas;
- (ii) facilitara al Oferente la documentación acreditativa de la suscripción de acuerdos individuales con los beneficiarios de planes de incentivos de Árima que hubieran recibido préstamos de la sociedad para financiar los gastos e impuestos relacionados con la entrega de acciones al amparo de los referidos planes, por los que los beneficiarios se comprometieran a devolver dichos préstamos tras la liquidación de la Oferta;
- (iii) facilitara al Oferente la documentación acreditativa de la suscripción de acuerdos individuales con los empleados y consejeros con derecho a recibir indemnizaciones contractuales por la terminación de su relación laboral en caso de un cambio de control en la sociedad, para limitar el importe total agregado para el conjunto de empleados y consejeros de dichas indemnizaciones;
- (iv) aprobase el pago al Oferente de un “break-up fee” igual al 1% del importe total efectivo de la Oferta en concepto de gastos de preparación, en caso de que, por presentarse otras ofertas competidoras una vez autorizada la Oferta por la CNMV, la del Oferente no prosperase; y
- (v) se comprometiera a: (i) no acudir a la Oferta con 2.446.435 de las acciones que mantiene en autocartera; y (ii) proponer a la junta general la amortización de dichas acciones lo antes posible y, en todo caso, antes de la liquidación de la Oferta.

Con fecha 9 de mayo de 2024, el consejo de administración de Árima acordó, de manera expresa: (a) autorizar al Oferente para que incluyera en el anuncio previo la manifestación de apoyo a la Oferta señalada en el párrafo (i) anterior; (b) aprobar, con el informe favorable de su asesor financiero (GBS Corporate Finance, S.A.), el pago de un “break-up fee” igual al 1% del importe total efectivo de la Oferta en concepto de gastos de preparación de la Oferta en caso de que, por presentarse ofertas competidoras una vez autorizada la Oferta por la CNMV, la del Oferente no prosperase; e (c) incluir como punto separado del orden del día de la primera junta general de accionistas que se celebrara tras el anuncio de la Oferta la propuesta de amortización de 2.446.435 acciones que la sociedad mantenía en autocartera. Árima informó al Oferente de la adopción de los anteriores acuerdos mediante la remisión de una carta con fecha 10 de mayo de 2024. El 14 de mayo de 2024, tras la recepción de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones señaladas en los párrafos (ii) y (iii) anteriores, el consejo de administración del Oferente dio por cumplidas las condiciones a las que se sujetaba la formulación de la Oferta.

Los acuerdos individuales suscritos por Árima con los empleados y directivos de la Sociedad a los que se refieren los puntos (ii) y (iii) anteriores, en ningún caso suponen para ninguno de ellos un incremento en las indemnizaciones contractuales por terminación de su relación laboral en caso de cambio de control pactadas con la Sociedad con carácter previo al inicio de las negociaciones con el Oferente para

la formulación de la Oferta, ni la condonación o reducción de los préstamos concedidos a los beneficiarios de los planes de incentivos.

Ni el Oferente ni Master Holdco ni ninguna sociedad del Grupo J. Safra Sarasin tiene ningún acuerdo con ningún empleado o directivo de Árima titular de acciones de la Sociedad que suponga una compensación adicional al precio de la Oferta vía un incremento de sus retribuciones o el establecimiento de planes de incentivos no consistentes con la política del Grupo J. Safra Sarasin para el sector ni de ninguna otra forma.

Aparte de lo anterior, no existe ningún acuerdo de ninguna naturaleza en relación con la Oferta ni con Árima entre el Oferente, Master HoldCo o cualquier sociedad del Grupo J. Safra Sarasin, los fondos gestionados por sociedades del Grupo J. Safra Sarasin ni las sociedades controladas por dichos fondos, por un lado, y los restantes accionistas de Árima y los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Árima, por el otro. Asimismo, no se ha reservado ninguna ventaja a los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Árima.

#### *1.5.2 Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de Árima y de JSS SOCIMI simultáneamente*

Ningún miembro de los órganos de administración, dirección y control del Oferente, Master HoldCo, el Fondo, o de cualquier sociedad del Grupo J. Safra Sarasin (incluidos el Investment Manager y la Sociedad Gestora) es miembro de los órganos de administración, dirección y control de Árima ni de las sociedades de su grupo.

#### *1.5.3 Participaciones o valores del Oferente pertenecientes a Árima*

Ni Árima ni los miembros de los órganos de administración, dirección y control de Árima son, de acuerdo con el leal saber y entender del Oferente tras haber realizado las comprobaciones oportunas, titulares, directa o indirectamente, de participaciones sociales y/o acciones del Oferente, Master HoldCo, el Fondo, la Sociedad Gestora o cualquier sociedad del Grupo J. Safra Sarasin, ni de otros valores que puedan dar lugar a derechos de suscripción o adquisición en relación con los mismos.

### **1.6 Acciones de Árima pertenecientes al Oferente**

#### *1.6.1 Acciones y otros valores que pueden dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones en Árima que pertenezcan al Oferente o al grupo al que pertenece, a sus consejeros y socios, o a cualquier otro que actúe en concierto con ellos*

Ni el Oferente ni Master HoldCo ni el Fondo ni ninguna sociedad del Grupo J. Safra Sarasin, ni los fondos gestionados por sociedades del Grupo J. Safra Sarasin ni las sociedades controladas por dichos fondos, ni, conforme al leal saber y entender del Oferente tras realizar las comprobaciones razonables, ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, dirección y control son titulares directos o indirectos, individualmente o en concierto con otros, de acciones de Árima o de valores que puedan dar lugar a derechos de suscripción o adquisición de las mismas.

No existe ningún tipo de acuerdo, pacto de sindicación, pacto de voto, pacto parasocial o cualquier otro pacto de cualquier naturaleza, ya sea verbal o escrito, expreso o tácito, entre el Oferente, Master HoldCo, el Fondo, ni ninguna sociedad del Grupo J. Safra Sarasin, ni los fondos gestionados por sociedades del Grupo J. Safra Sarasin ni las sociedades controladas por dichos fondos, o, de acuerdo con el leal saber y entender del Oferente tras haber realizado las oportunas comprobaciones, sus respectivos administradores y terceros, en relación con la Oferta o con Árima que pueda suponer: (i) una acción concertada en el sentido del artículo 5.1.b) del Real Decreto 1066/2007; (ii) la existencia de cualquier cooperación o actuación concertada en relación con Árima; o (iii) que tenga por objeto establecer o ejecutar alguna política común en relación con la estrategia o gestión de Árima o de su grupo, por lo que ninguna de las mencionadas entidades actúa de manera concertada a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.1.b) del Real Decreto 1066/2007.

El Oferente no ha nombrado a ningún miembro del consejo de administración o dirección de Árima.

En consecuencia, de acuerdo con las reglas de cómputo establecidas en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, no procede la atribución al Oferente ni a ninguna sociedad del Grupo J. Safra Sarasin de ningún derecho de voto de Árima.

#### 1.6.2 *Autocartera de Árima*

De conformidad con la información facilitada por Árima, la sociedad es titular de 23.971 acciones propias. Las referidas acciones fueron adquiridas por Árima en ejecución del programa de recompra de acciones propias que se describe en el apartado 1.7.1.

### **1.7 Operaciones con acciones de Árima**

En los 12 meses previos a la fecha del anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del presente Folleto (esto es, entre el 15 de mayo de 2023 y el 11 de octubre de 2024), ni el Oferente ni Master HoldCo ni el Fondo ni ninguna sociedad del Grupo J. Safra Sarasin ni los fondos gestionados por sociedades del Grupo J. Safra Sarasin ni las sociedades controladas por dichos fondos ni, conforme al leal saber y entender del Oferente tras realizar las comprobaciones razonables, ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, dirección y control, han realizado ni acordado realizar directa o indirectamente, individualmente o de manera concertada con terceros, al contado o a plazo, operaciones con acciones de Árima o con otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de Árima o que atribuyan derechos de voto en Árima.

El Oferente declara que no tiene intención, conforme al artículo 32.3 del Real Decreto 1066/2007, de adquirir, directa o indirectamente, acciones de Árima al margen de la Oferta. En particular, no existen acuerdos ni compromisos ni negociaciones con terceros para adquirir acciones de Árima al margen de la Oferta.

Sin perjuicio de lo anterior, si alguna de las entidades descritas en el párrafo anterior adquiriese acciones de Árima con anterioridad a la fecha de publicación del resultado de la Oferta, al margen de ésta, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del Real Decreto 1066/2007, dicha adquisición determinaría la eliminación de la condición de aceptación mínima a la que está sujeta la Oferta establecida en el

apartado 2.3.1 y la obligación de comunicar cada adquisición a la CNMV en la misma fecha mediante comunicación de información privilegiada o de otra información relevante, según corresponda, con mención expresa de los precios pagados o acordados. Asimismo, además de las consecuencias establecidas en dicho artículo, si la adquisición se realizara a un precio superior al precio de la Oferta, el precio de la Oferta se elevaría automáticamente al precio de adquisición más alto y el Oferente estaría obligado a ampliar la garantía aportada a la CNMV en el plazo de tres días hábiles desde la adquisición.

#### 1.7.1 Operaciones con acciones propias realizadas por Árima

El consejo de administración de Árima aprobó el 27 de julio de 2022 un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización conferida por la junta general de accionistas de Árima celebrada el día 28 de junio de 2022, bajo el punto 12º de su orden del día. El programa de recompra fue ejecutado desde el 28 de julio de 2022 y ha quedado suspendido temporalmente con efectos desde el 16 de mayo de 2024, con motivo de la publicación del anuncio previo de la Oferta por el Oferente. Durante la vigencia del programa, Árima ha adquirido un total de 1.141.284 acciones propias, representativas de un 4,01% del capital social en la fecha de suspensión del programa y un 57,1% del límite máximo del programa, entre el 28 de julio de 2022 y el 14 de mayo de 2023. El precio medio pagado por las acciones adquiridas al amparo del programa ha sido de 7,36 euros por acción, mientras que el precio más alto pagado ha sido de 9,15 euros correspondientes a la compra de 500 acciones con fecha 20 de junio de 2023.

Con fecha 20 de junio de 2024, la junta general de accionistas de Árima aprobó la amortización de 2.446.435 acciones propias que la sociedad mantenía en autocartera y que permanecían inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta o, en caso de que fuera anterior, hasta la inscripción en el registro mercantil de Madrid de la reducción de capital y la consiguiente modificación estatutaria. Una vez inscrita la escritura de reducción de capital y de modificación de estatutos el pasado 18 de septiembre de 2024, Iberclear procedió a dar de baja las acciones amortizadas con fecha 30 de septiembre de 2024.

Asimismo, el 10 de septiembre de 2024, Árima procedió a entregar a empleados y directivos de la sociedad 102.196 acciones que mantenía en autocartera con ocasión de la liquidación del plan de incentivos a largo plazo descrito en el apartado 1.3.2.

### 1.8 Actividad y situación económico-financiera del Oferente y su grupo consolidado

La actividad principal del Oferente, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley SOCIMI**"), consiste en la adquisición, arrendamiento y eventual enajenación de inmuebles de naturaleza urbana.

Actualmente, el Oferente es titular de una cartera inmobiliaria formada por tres edificios de oficinas en Madrid a través de sus filiales íntegramente participadas, con el siguiente detalle:

- (A) Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., es titular del inmueble situado en Madrid, Avenida Camino de Santiago 40, un edificio de oficinas construido en el año 2012, con un área total alquilable sobre

rasante de 21.500 m<sup>2</sup> y un total de 472 plazas de aparcamiento. Se encuentra arrendado en su totalidad a Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

- (B) Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., es titular del inmueble situado en Madrid, calle Ríos Rosas 24, un edificio de oficinas construido en el año 1980 y reformado íntegramente en 2017 con materiales de alta calidad, con un área total alquilable sobre rasante de 3.517 m<sup>2</sup> y un total de 32 plazas de aparcamiento. Se encuentra arrendado en su totalidad a Canal de Isabel II, S.A.
- (C) TC 6 Madrid, S.L.U., es titular del inmueble situado en Tres Cantos (Madrid), Avenida de los Artesanos 6, un edificio que alberga oficinas y estudios televisivos construido en el año 2002, con una superficie bruta alquilable aproximada de 42.000 m<sup>2</sup>, con un total de 745 plazas de aparcamiento. Se encuentra arrendado en su totalidad a una sociedad perteneciente al grupo Telefónica, S.A.

Se adjunta como **Anexo 9** a este Folleto copia de las cuentas anuales individuales del Oferente y de las cuentas anuales consolidadas de su grupo a 31 de diciembre de 2023, junto con sendos informes de auditoría emitidos por Deloitte, S.L., que no cuentan con salvedades o indicaciones relevantes. Dichos documentos también se encuentran disponibles en la página web corporativa del Oferente [www.jssrealestatesocimi.com](http://www.jssrealestatesocimi.com).

A continuación, se incluyen las principales magnitudes financieras que resultan de las cuentas anuales individuales auditadas del Oferente correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 y, a efectos comparativos, de 2022:

Magnitudes individuales (en euros)	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Patrimonio neto	104.152.183	49.599.630
Importe neto de la cifra de negocios	4.605.891	3.285.537
Tesorería	2.014.434	1.407.137
Activos totales	104.647.954	49.952.492
Endeudamiento financiero neto bancario <sup>(1)</sup>	-	-
Resultado neto del ejercicio	4.322.058	3.109.312

**Notas:**

(1) Calculado restando la tesorería bruta a la deuda financiera bruta bancaria (consistente en préstamos hipotecarios).

La tabla siguiente incluye las principales magnitudes financieras que resultan de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Oferente preparadas conforme al cuadro de cuentas del plan general contable correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 y, a efectos comparativos, de 2022:

<b>Magnitudes consolidadas (en euros)</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Patrimonio neto	106.604.580	53.749.057
Importe neto de la cifra de negocios	12.043.191	7.992.254
Tesorería	3.672.524	3.577.697
Activos totales	219.869.193	140.482.500
Endeudamiento financiero neto bancario <sup>(1)</sup>	61.227.476	76.007.303
Resultado neto del ejercicio	4.431.324	3.311.821

**Notas:**

(1) Calculado restando la tesorería bruta a la deuda financiera bruta bancaria (consistente en préstamos hipotecarios).

El Oferente no ha publicado estados financieros ni magnitudes financieras más recientes que las indicadas anteriormente.

## CAPÍTULO 2

### 2.1 Valores a los que se dirige la Oferta

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Árima, representado por 25.982.941 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma y única clase y serie y totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Árima están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del SIBE.

Árima no tiene emitidos derechos de suscripción preferente u obligaciones convertibles en acciones, *warrants* u otros instrumentos similares que pudieran, directa o indirectamente, conferir a su titular el derecho a suscribir o adquirir acciones de Árima. La sociedad tampoco ha emitido acciones sin derecho de voto ni clases especiales de acciones. En consecuencia, no existen valores de Árima distintos de sus acciones ordinarias a las que, de conformidad con la normativa aplicable, se deba dirigir la Oferta.

### 2.2 Contraprestación de la Oferta

La Oferta se formula como una compraventa de acciones. El precio de la Oferta es de 8,61 euros por acción de Árima y se pagará íntegramente en efectivo. En consecuencia, el importe total máximo que deberá desembolsar el Oferente es de 223.713.122,01 euros.

Se hace constar que los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de los accionistas de Árima a los que se dirige.

El precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente al importe bruto por acción de cualquier distribución de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a sus accionistas que lleve a cabo Árima, y cuya fecha de corte (*record date*) sea anterior a la liquidación de la Oferta.

La Oferta es voluntaria y la contraprestación ha sido fijada libremente por el Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007. El Oferente no ha tenido en consideración los criterios y métodos de valoración relativos al precio equitativo de la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición. Por consiguiente, el precio de la Oferta no tiene la consideración de precio equitativo con arreglo a los criterios previstos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007.

Sin perjuicio de que los datos sobre primas referenciadas a precios de mercado que se facilitan a continuación han cambiado desde el anuncio previo y seguirán cambiando en función de los precios de mercado, y de que dichos datos no implican que el precio pueda ser considerado equitativo conforme a los artículos 110 de la Ley del Mercado de Valores y 9 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente manifiesta que el precio de la Oferta representaba una prima aproximada del:

- (i) 38,87% sobre el precio de cotización de las acciones de Árima al cierre de mercado en la sesión bursátil del 15 de mayo de 2024 (6,20 euros por acción);
- (ii) 40,51% sobre la media simple de los cambios medios ponderados diarios de la acción de Árima durante el mes anterior al 15 de mayo de 2024 (6,128 euros por acción);

- (iii) 37,91% sobre la media simple de los cambios medios ponderados diarios de la acción de Árima durante el periodo de tres meses anterior al 15 de mayo de 2024 (6,243 euros por acción); y
- (iv) 34,91% sobre la media simple de los cambios medios ponderados diarios de la acción de Árima durante el periodo de seis meses anterior al 15 de mayo de 2024 (6,382 euros por acción).

## **2.3 Condición a la que está sujeta la Oferta**

### *2.3.1 Condición de aceptación mínima*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007, la efectividad de la Oferta está actualmente sujeta a la única condición de que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 12.991.471 acciones de Árima, representativas de más del 50% de su capital social.

Asimismo, la Oferta se anunció y presentó condicionada a que fuera aprobada por la junta general de accionistas del Oferente a los efectos previstos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. Esta condición se cumplió tras la aprobación de la Oferta por la junta general de accionistas del Oferente celebrada el 28 de junio de 2024 y en consecuencia ya no es una condición de la Oferta.

### *2.3.2 Limitaciones para la renuncia a las condiciones de la Oferta*

Las únicas restricciones o limitaciones de cualquier naturaleza para la modificación o renuncia por el Oferente a las condiciones de la Oferta son las que resultan del contrato de financiación convertible que se describe en el apartado 2.4.2 del Folleto.

De acuerdo con el referido contrato de financiación, el Oferente no podrá modificar ni renunciar a ningún término relevante de la Oferta, entre la que se incluye la condición de aceptación mínima a la que se sujeta la efectividad de la Oferta, sin el consentimiento de Master HoldCo y JS Immo.

### *2.3.3 Intenciones del Oferente respecto de la renuncia a las condiciones descritas en el apartado 2.3.1 del Folleto*

El Oferente no renunciará a la condición de aceptación mínima a la que se sujeta la Oferta.

### *2.3.4 Efectos de que no se cumpla la condición de aceptación mínima*

Si no se cumpliera la condición de aceptación mínima, la Oferta quedaría sin efecto y se aplicaría lo dispuesto en el artículo 39 del Real Decreto 1066/2007, habiéndose producido un resultado negativo de la Oferta. En consecuencia, en ese caso, ni el Oferente, ni Master HoldCo, ni el Fondo, ni ninguna de las sociedades del Grupo J. Safra Sarasin, ni los fondos gestionados o asesorados por cualquier sociedad del Grupo J. Safra Sarasin, ni ninguna de las sociedades controladas por fondos gestionados o asesorados por cualquier sociedad del Grupo J. Safra Sarasin, ni los miembros de sus respectivos órganos de administración, dirección y control, ni cualesquiera otros que hubieran promovido la Oferta en su propio nombre, por cuenta del Oferente o de forma concertada con éste, podrán promover otra oferta pública de adquisición de las acciones de Árima hasta una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que quedó sin efecto la Oferta, ni podrán adquirir valores ni incurrir en ninguno de los



supuestos que determina la obligación de presentar una oferta pública previstos en el Real Decreto 1066/2007.

## **2.4 Garantías y financiación de la Oferta**

### *2.4.1 Tipo de garantías constituidas por el Oferente*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007 y para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta, el Oferente ha aportado a la CNMV un aval otorgado por Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A. el 12 de junio de 2024 por un importe de 223.713.122,01 euros.

Se adjunta como **Anexo 10** copia del referido aval.

### *2.4.2 Fuentes de financiación de la Oferta*

En el supuesto de que la Oferta sea aceptada por la totalidad de las acciones a las que se dirige, el Oferente deberá realizar un desembolso de 223.713.122,01 euros.

El Oferente atenderá el pago de la contraprestación de la Oferta, así como los gastos relacionados con esta, mayoritariamente con cargo a fondos que se han comprometido a aportar Master HoldCo y JS Immo, sociedad vinculada a la Familia J. Safra, mediante el contrato de préstamo convertible que se describe a continuación. Además, el Oferente tiene previsto atender el pago de un importe aproximado de 7 millones de euros con cargo a tesorería disponible en su balance.

El 13 de junio de 2024, el Oferente, como acreditado, y Master HoldCo y JS Immo, como acreditantes, suscribieron un contrato de financiación convertible por un importe máximo de 225.000.000 euros para financiar la contraprestación total de la Oferta y los gastos relacionados con esta.

Una vez se verifique el cumplimiento de la condición a la que se sujeta la Oferta, el Oferente dispondrá de la financiación convertible mediante el envío de una solicitud de disposición por el importe correspondiente a la contraprestación total de la Oferta más los gastos relacionados con esta.

Master HoldCo y JS Immo desembolsarán los fondos dispuestos, según lo previsto en el contrato de financiación, en el plazo de un día hábil, de tal manera que el Oferente, junto con caja disponible en su balance, cuente con los fondos necesarios para pagar la contraprestación total de la Oferta en la fecha de liquidación.

La distribución entre Master HoldCo y JS Immo de los importes desembolsados al amparo de la financiación convertible no es definitivo y dependerá, entre otros factores, del nivel de aceptación de la Oferta y de la tesorería disponible en el balance del Oferente que finalmente se destine al pago de la contraprestación de la Oferta. Está previsto que Master HoldCo desembolse en todo caso, y con independencia del nivel de aceptación de la Oferta, un importe aproximado de 50 millones de euros, mientras que JS Immo desembolsaría el exceso sobre los 50 millones y la caja que el Oferente decida destinar al pago de la contraprestación de la Oferta. El importe de 50 millones de euros que Master HoldCo tiene previsto desembolsar no es definitivo y podría variar (pudiendo ser superior o inferior) en

función de la disponibilidad de recursos adicionales como consecuencia de las actividades de inversión y desinversión que pueda llevar a cabo el Fondo en el curso ordinario de su actividad.

Los importes dispuestos al amparo de la financiación convertible devengarán un interés capitalizable del tipo de referencia EURIBOR más un margen del 3,5% anual y deberán ser amortizados, junto con los intereses y comisiones acumulados, en el plazo de 12 meses desde la fecha de disposición.

Master HoldCo y JS Immo podrán solicitar individualmente la conversión de la totalidad o parte de los saldos pendientes del préstamo (incluidos intereses y comisiones devengados y no pagados) en cualquier momento anterior a la fecha de vencimiento mediante el envío de una solicitud de conversión. Recibida la correspondiente solicitud, el Oferente deberá realizar las actuaciones precisas para proceder a la capitalización de los importes correspondientes en ejecución de un aumento de capital por compensación de créditos. El precio de emisión de las nuevas acciones del Oferente y, por consiguiente, el número de acciones objeto de emisión será el que acuerde el consejo de administración del Oferente con ocasión de la conversión.

El Oferente manifiesta que tanto Master HoldCo como JS Immo le han comunicado su intención de capitalizar la financiación convertible tras la liquidación de la Oferta y antes de la fusión entre el Oferente y Árima, con el objetivo de que quede ejecutada antes del 31 de diciembre de 2024. De acuerdo con los términos de la financiación convertible, la capitalización de la financiación en ningún caso dará lugar a que Master Holdco pierda el control del Oferente.

En vista de la intención manifestada por Master HoldCo y JS Immo, el Oferente tiene previsto proponer a sus accionistas la aprobación de un aumento de capital dinerario por un importe pendiente de determinar con la finalidad de que aquellos accionistas que lo deseen puedan suscribir el aumento en proporción a su participación en el capital del Oferente y no vean diluida su participación con ocasión de la capitalización de la financiación convertible. En todo caso, el Oferente manifiesta que el precio de emisión por acción de la ampliación dineraria será el mismo que el de la capitalización.

Se estima que (i) el pago por JSS SOCIMI de un importe aproximado de 7 millones de euros correspondientes a la contraprestación total de la Oferta con cargo a tesorería disponible en su balance; (ii) el desembolso, y posterior capitalización, por Master Holdco de un importe aproximado de 50 millones de euros al amparo de la financiación convertible; y (iii) la capitalización en JSS SOCIMI de otros derechos de crédito existentes por importe aproximado de 4,6 millones de euros, le permitirán mantener una participación superior al 50% en el capital del Oferente después de la capitalización, con independencia del nivel de aceptación de la Oferta y siempre que no se produzcan variaciones significativas en el valor neto del Oferente y de Árima con respecto a las últimas disponibles.

En el caso de que la aportación (y posterior capitalización) por Master Holdco de los 50 millones de euros y el desembolso por JSS SOCIMI de los 7 millones de euros no sea suficiente para que Master Holdco mantenga el control del Oferente tras la capitalización, Master Holdco y JS Immo realizarán los ajustes pertinentes para garantizar que Master Holdco mantenga el control del Oferente tras la capitalización, mediante cualquiera de las siguientes fórmulas o una combinación de varias: (i) el desembolso por Master Holdco de un importe superior a los 50 millones de euros previstos; (ii) el destino

de un importe superior de tesorería disponible en el balance del Oferente al pago de la contraprestación de la Oferta; o, en el caso de que ninguna de las dos alternativas anteriores sea suficiente, (iii) la capitalización de únicamente parte de los importes desembolsados por JS Immo al amparo de la financiación, en la proporción necesaria para que Master Holdco mantenga una participación superior al 50% en el Oferente. Esta capitalización parcial únicamente se realizará en el supuesto de que sea necesaria para esta finalidad.

A continuación, se resumen las principales características de la financiación convertible:

<b>Acreditantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Master HoldCo</li> <li>• JS Immo</li> </ul>
<b>Acreditada</b>	JSS Real Estate SOCIMI, S.A.
<b>Finalidad</b>	Financiar la contraprestación de la Oferta y los gastos relacionados con esta
<b>Importe máximo</b>	225.000.000 euros
<b>Disposición</b>	El Oferente podrá disponer de la financiación mediante el envío de una solicitud de disposición una vez se verifique el cumplimiento de las condiciones de la Oferta. Los acreditantes vendrán obligados a desembolsar los importes comprometidos, en la proporción que acuerden, antes del día hábil anterior al previsto para la liquidación de la Oferta.
<b>Vencimiento</b>	12 meses desde la fecha de disposición.
<b>Conversión voluntaria</b>	Los acreditantes podrán capitalizar los importes debidos en relación con la financiación en cualquier momento anterior a la fecha de vencimiento mediante el envío de una solicitud de conversión al Oferente.
<b>Conversión obligatoria</b>	En el supuesto de que los importes pendientes de pago (incluidos intereses y comisiones) no sean pagados en su totalidad en la fecha de vencimiento, deberán ser capitalizados en un plazo máximo de 45 días.
<b>Intereses</b>	Los importes dispuestos al amparo de la financiación devengarán un interés capitalizable del EURIBOR más un margen del 3,5% anual que deberá ser abonado, junto con el principal, en la fecha de vencimiento.
<b>Comisiones</b>	Los importes no dispuestos de la financiación devengarán una comisión capitalizable del 0,25% anual desde la fecha de firma del contrato y hasta su total disposición.
<b>Covenants</b>	No existen <i>covenants</i> ni ratios financieros de ningún tipo.
<b>Garantías</b>	La financiación no cuenta con garantías personales ni reales de ningún tipo.

#### 2.4.3 Efectos de la financiación sobre Árima

La financiación convertible no supondrá un incremento del endeudamiento financiero de Árima ni de su grupo, puesto que la deuda para el pago de la Oferta deberá ser asumida mediante la conversión de los créditos (o, en caso de conversión parcial, mediante el repago de los importes debidos) únicamente por el Oferente.

Ni Árima ni sus filiales garantizan ni garantizaran de ninguna forma las obligaciones asumidas por el oferente en virtud de la financiación convertible.

Ni Árima ni sus filiales son parte del contrato de financiación convertible ni está previsto que se adhieran en ningún momento al contrato y, por tanto, ni tienen ni tendrán ninguna obligación de pago o de cualquier otra naturaleza derivada del contrato. La financiación convertible tampoco incluye cláusulas que afecten a Árima como sociedad controlada por JSS SOCIMI tras la liquidación de la Oferta.

## CAPÍTULO 3

### 3.1 Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta

#### 3.1.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, que se publicarán: (i) en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores españolas; y (ii) en un periódico de difusión nacional (excluyendo la prensa digital).

Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que estos se refieran.

A los efectos del cómputo del referido plazo de 15 días naturales, se incluirán tanto el día inicial como el último día del plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, el plazo de aceptación se iniciará el primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo fuera inhábil bursátil, el plazo de aceptación se extenderá hasta el primer día hábil bursátil siguiente. El plazo de aceptación finalizará, en todo caso, a las 23:59 horas del último día del plazo de aceptación.

El Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta una o más veces de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que la prórroga se comunique a la CNMV con carácter previo. El Oferente deberá anunciar la ampliación del plazo de aceptación, en su caso, en los mismos medios en los que hubiera publicado la Oferta, con una antelación mínima de tres días naturales a la fecha de terminación del plazo de aceptación inicial, o de la correspondiente prórroga, indicando las circunstancias que la motivan.

Se adjunta como **Anexo 11** el modelo de anuncio a publicar por el Oferente en virtud del artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, que se publicará en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y, al menos, en un periódico de difusión nacional.

Se adjunta igualmente como **Anexo 12** la carta del Oferente acreditativa de otras formas de publicidad o difusión por cualquier medio de la Oferta.

#### 3.1.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y el plazo en los que recibirán la contraprestación

##### (A) Declaraciones de aceptación de la Oferta

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de sus destinatarios se realizarán de acuerdo con el procedimiento señalado en este Folleto.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que no se computarán en el resultado de la Oferta.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de los accionistas de Árima únicamente se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación hasta el último, ambos incluidos.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, carecerán de validez las declaraciones de aceptación referidas a acciones cuyas fechas de contratación sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta y aquellas declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo.

(B) Procedimiento de aceptación de la Oferta

Los destinatarios de la Oferta que deseen aceptarla deberán dirigirse a la entidad financiera correspondiente y manifestar por escrito ante esta su declaración de aceptación de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por la entidad.

Los destinatarios de la Oferta podrán aceptarla, respecto de la totalidad o parte de las acciones de Árima, desde el primer día del plazo de aceptación de la Oferta hasta el último, ambos incluidos. Toda declaración de aceptación deberá comprender, al menos, una acción de Árima.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a aquellas. Las acciones deberán ser transmitidas (i) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan, (ii) libres de cargas y gravámenes y de derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y (iii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevocable sobre las acciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007, durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades financieras que reciban las declaraciones de aceptación de los destinatarios de la Oferta remitirán diariamente al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, de forma globalizada, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas, tanto si se trata de aceptaciones que los interesados les hayan hecho llegar directamente, como si se refieren a aceptaciones cursadas a través de una entidad participante en Iberclear.

Las entidades que hubieran comunicado declaraciones globales de aceptación de destinatarios de la Oferta que, con posterioridad, revoquen sus aceptaciones deberán presentar nuevas declaraciones globales que modifiquen y sustituyan a las anteriores.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que se rechazarán y no se computarán como aceptación ni por lo tanto en el resultado de la Oferta.

El representante del Oferente a los efectos de las comunicaciones de dichas declaraciones de aceptación y sus datos son los siguientes:

**Banco Santander, S.A.**

C/ Juan Ignacio Luca de Tena, 11

28027 Madrid

A/A: Dña. Alba Marcos Grañeras y D. Carlos Sanz Bautista

Email: emisores.madrid@gruposantander.com

El Oferente y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia facilitarán a la CNMV, cuando esta lo solicite, información sobre las declaraciones de aceptación recibidas.

Una vez finalizado el plazo de aceptación y dentro del plazo establecido en la instrucción operativa emitida y publicada por las Bolsas de Valores españolas, las aceptaciones válidas de la Oferta serán cursadas por las entidades receptoras a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito, de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias, y responderán, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran las aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Árima se acompañarán de la documentación suficiente para que se pueda proceder a la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable para este tipo de operaciones, que a título enunciativo y no limitativo serán: (i) nombre completo o denominación social, (ii) domicilio, y (iii) número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o identificación, nacionalidad y lugar de residencia.

En ningún caso el Oferente aceptará acciones cuya fecha de contratación sea posterior al último día del plazo de aceptación de la Oferta ni declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo. Es decir, la fecha de contratación de aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberá haber tenido lugar no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta y las declaraciones de aceptación deberán ser remitidas por los destinatarios de la Oferta, asimismo, en dicho plazo como máximo.

Todo lo anterior se refiere a las aceptaciones de los titulares de acciones de Árima y al papel de las entidades financieras y entidades de servicios de inversión que las reciben en primer lugar. No afecta, por tanto, a los flujos de información subsiguientes entre las entidades que las reciben, los custodios, los participantes de Iberclear y las infraestructuras del mercado para realizar los procesos necesarios para la comunicación a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia del detalle de las aceptaciones que resulten de las declaraciones u órdenes de aceptación.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas, según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, incluyendo la información sobre su participación en el capital de Árima, bien en el domicilio del Oferente, bien en el de sus representantes.

(C) Publicación del resultado de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto 1066/2007, transcurrido el plazo de aceptación previsto en el apartado 3.1.1, o el que resulte en caso de prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá los siete días hábiles bursátiles desde esa fecha, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia publicarán el resultado de la Oferta en los boletines de cotización en los términos y sesión que indique la CNMV.

Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados boletines de cotización en que se publique el resultado de la Oferta.

(D) Intervención, liquidación y pago de la contraprestación de la Oferta

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intervendrá y liquidará por Banco Santander, S.A. en su condición de miembro de las Bolsas de Valores españolas y como entidad participante en Iberclear e intermediario de la operación por cuenta del Oferente.

La liquidación de la Oferta y el pago del precio de la acción se realizará de conformidad con el procedimiento establecido al efecto por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refieran los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores españolas que publiquen el resultado de la Oferta.

3.1.3 *Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta*

Los titulares de las acciones de Árima que acepten la Oferta a través de Banco Santander, S.A. no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni los cánones de liquidación de Iberclear, ni los de contratación de las Bolsas de Valores españolas, que serán satisfechos íntegramente por el Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del accionista aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Banco Santander, S.A., los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación —entre los que se incluyen los cánones de liquidación de Iberclear y los de contratación de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia— serán a cargo del accionista aceptante.

Los gastos en los que incurra el Oferente para la adquisición de las acciones y su liquidación serán satisfechos por el Oferente.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes de aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto, una vez publicado el resultado negativo de esta quedarán sin efecto las aceptaciones que se hubieran presentado, corriendo a cargo del Oferente los gastos ocasionados a los accionistas de Árima por la aceptación. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.1 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto por resultado negativo de la Oferta, las entidades o personas que hubieran recibido aceptaciones por cuenta del Oferente estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de los valores que les hubieran sido entregados por los accionistas aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta del Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

#### *3.1.4 Intermediario financiero que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación*

El Oferente ha designado a Banco Santander, S.A. con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, Santander, España con NIF A39000013, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al tomo 448, folio 1, hoja S-1960, como entidad encargada de la intermediación y liquidación de las operaciones de adquisición de las acciones de Árima que resulten de la Oferta.

Asimismo, Banco Santander, S.A. será la entidad encargada de la intervención y liquidación, en su caso, de la adquisición de acciones de Árima que pudieran resultar de las operaciones de compraventa forzosa, de conformidad con lo establecido en este Folleto.

Se adjunta, como **Anexo 13**, la carta de aceptación de Banco Santander, S.A. como entidad encargada de la intermediación y liquidación de la Oferta.

### **3.2 Plazo para la renuncia a la condición a la que se sujeta la Oferta**

El Oferente no renunciará a la condición de aceptación mínima a la que se sujeta la Oferta.

### **3.3 Formalidades para las compraventas forzosas**

#### *3.3.1 Requisitos para las compraventas forzosas*

En el supuesto de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 116 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007: (i) a resultas de la Oferta, el Oferente sea titular de acciones representativas de, al menos, el 90% del capital que confiere derechos de voto de Árima; y (ii) la Oferta haya sido aceptada por titulares de acciones que representen al menos el 90% de los derechos de voto de Árima a los que se dirige la Oferta, los accionistas de Árima que no hubiesen aceptado la Oferta y así lo deseen podrán exigir a JSS SOCIMI la compra forzosa de sus acciones de Árima al mismo precio que el de la Oferta.

Se tendrán por cumplidos los requisitos anteriores si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 23.384.647 acciones de Árima, representativas de un 90% de los derechos de voto a los que se dirige.

### 3.3.2 *Procedimiento para las compraventas forzosas*

Tan pronto como sea posible y no más tarde de los tres días hábiles bursátiles siguientes al de la publicación del resultado de la Oferta por la CNMV en su página web, el Oferente comunicará a la CNMV a través de la correspondiente comunicación de otra información relevante si se han cumplido o no los requisitos para las compraventas forzosas indicadas en el apartado 3.2.1. En el supuesto de que se hubiesen cumplido los mencionados requisitos, en dicha comunicación se reiterará (i) que el Oferente no va a exigir la venta forzosa, y (ii) el derecho de los accionistas que así lo deseen de ejercer su derecho de compra forzosa.

El plazo máximo para exigir la compra forzosa será de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

Si se cumplen los requisitos para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte del Oferente, los accionistas de Árima podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa.

El precio de las compras forzosas será una contraprestación en efectivo por acción igual al de la Oferta. Dicho precio se reducirá en el importe de cualesquiera dividendos cuya fecha de corte (*record date*) sea anterior a la fecha de ejecución de las diferentes operaciones de compra forzosa.

La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de recepción de cada una de las solicitudes de compra forzosa.

Las adquisiciones de acciones objeto de compraventa forzosa se intervendrán y se liquidarán por Banco Santander, S.A.

### 3.3.3 *Formalidades que deben cumplir los accionistas de Árima para solicitar la compra forzosa de sus acciones*

Una vez comunicado por el Oferente el cumplimiento de los requisitos para exigir las compraventas forzosas y, en cualquier caso, no antes de la liquidación de la Oferta, los accionistas de Árima que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear donde las tengan depositadas y manifestar ante esta entidad su solicitud de compra forzosa de forma presencial, por medios electrónicos o por cualquier otro medio admitido por la entidad participante. Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito al Oferente por dichas entidades a través de Banco Santander, S.A. Las entidades participantes en Iberclear donde se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran las solicitudes de compra forzosa. Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de Árima de su titularidad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 116.2 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de Árima objeto de compra forzosa se encontrasen embargadas, o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales, las referidas acciones deberán ser transferidas libres de tales cargas o gravámenes, pasando dichas cargas o gravámenes a estar constituidos sobre el precio

satisfecho por el Oferente por la compraventa. El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiera impuesto las cargas o gravámenes, o del titular de cualesquiera otras cargas o derechos, la aplicación del procedimiento aquí descrito.

Si, una vez aplicado lo dispuesto en el párrafo anterior, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con dichas cargas o gravámenes impuestos, o con las cargas o gravámenes existentes sobre las acciones, dicho remanente se pondrá inmediatamente a disposición del titular de estas.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de Árima que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente al Oferente, a través de Banco Santander, S.A., los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas, en su caso, por los accionistas de Árima.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Árima se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso el Oferente aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones que se hayan adquirido con posterioridad a dicho día. Por tanto, aquellas acciones sobre las que se solicite la compra forzosa deberán haber sido adquiridas no más tarde del día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta, y su solicitud deberá realizarse dentro de dichos tres meses.

#### 3.3.4 *Gastos derivados de las compraventas forzosas*

Los gastos derivados de la ejecución y liquidación de las operaciones de compra forzosa serán por cuenta de los accionistas vendedores.

El Oferente no estará obligado en ningún caso a asumir las comisiones por administración o custodia de valores que las entidades depositarias y administradoras puedan cargar a los accionistas.

## CAPÍTULO 4

Las manifestaciones del Oferente incluidas en este capítulo 4 también se entienden realizadas por el Investment Manager, en su condición de gestora delegada del Fondo.

### 4.1 Finalidad de la Oferta

El Oferente pretende tomar el control de Árima y promover la integración de ambas sociedades para consolidar su posicionamiento en el segmento de oficinas, y dotar a la sociedad combinada de una plataforma adecuada para desarrollar su estrategia de crecimiento.

En consecuencia, una vez se liquide la Oferta y JSS SOCIMI haya adquirido más del 50% de las acciones de Árima, JSS SOCIMI iniciará los trámites para fusionar ambas sociedades.

El Oferente tiene la intención de que, tras la fusión, la sociedad resultante permanezca acogida al régimen SOCIMI. Para ello, entre otros requisitos que deberá cumplir la sociedad resultante, sus acciones deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

A este respecto, el Oferente considera que existen ventajas apreciables en que la sociedad resultante de la fusión cotice en el mercado continuo, por el acceso potencial a un mayor número de inversores institucionales y la mayor liquidez y frecuencia de negociación que podría llegar a ofrecer.

Debido a las consideraciones anteriores, una vez liquidada la Oferta, el Oferente promoverá una fusión mediante la absorción del Oferente por parte de Árima (fusión inversa), lo que conllevará la extinción de JSS SOCIMI, mediante su disolución sin liquidación, y la transmisión en bloque y por sucesión universal de su patrimonio a favor de Árima. Los accionistas de JSS SOCIMI recibirán acciones de nueva emisión de Árima en proporción a su participación en JSS SOCIMI y las acciones de Árima, como sociedad resultante de la fusión, se mantendrán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del SIBE.

Únicamente en el supuesto de que el Oferente alcance el 100% del capital de Árima con la Oferta o como consecuencia de las operaciones de compra forzosa en los términos descritos en el apartado 4.10 posterior, la fusión se realizará mediante la absorción de Árima por parte de JSS SOCIMI mediante la disolución sin liquidación de la primera, y la transmisión en bloque y por sucesión universal de su patrimonio a favor del Oferente. En este supuesto, las acciones de JSS SOCIMI, como sociedad resultante de la fusión, se mantendrán admitidas a negociación en BME Growth.

La ejecución de la fusión entre ambas sociedades exigiría la adopción de los acuerdos de fusión por parte de los consejos de administración y juntas generales de accionistas de JSS SOCIMI y Árima, sin que estos hayan adoptado acuerdo alguno en relación con la fusión.

A 30 de junio de 2024, el valor de la cartera de activos de Árima ascendía a 356,8 millones de euros<sup>1</sup>, con un valor neto de su patrimonio (EPRA NTA) de 10,9 euros por acción. De esta forma, tras la adquisición de Árima, el valor de la cartera combinada (teniendo en cuenta la valoración actual de la cartera de JSS SOCIMI de 223,4 millones de euros<sup>2</sup>) se situaría en 580,2 millones de euros.

#### **4.2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de Árima**

Tras la liquidación de la Oferta, JSS SOCIMI integrará las actividades y la gestión de la cartera de activos de Árima y su sociedad dependiente en la política de gestión del Oferente.

El Oferente pretende reforzar el posicionamiento estratégico de la sociedad resultante de la fusión en el segmento de oficinas e impulsar el crecimiento de la sociedad resultante mediante el desarrollo de la cartera actual y la identificación de nuevas oportunidades de inversión, incluso en otros segmentos. En particular, la política de gestión de la sociedad resultante de la fusión se basará en las siguientes iniciativas estratégicas:

- (i) continuar con la inversión en *capex*, tanto en el mantenimiento como en el desarrollo de la cartera combinada;
- (ii) maximizar los ingresos operativos derivados de la cartera combinada, mejorando el posicionamiento de los activos a través de actuaciones en distintos ámbitos;
- (iii) analizar oportunidades de venta de activos de forma selectiva; e
- (iv) identificar nuevas oportunidades de inversión en el segmento de oficinas, así como en otros segmentos del mercado inmobiliario.

Las iniciativas anteriores se concretarán en un plan de negocio que deberá ser aprobado por el consejo de administración de la sociedad resultante de la fusión.

Con ocasión de la fusión, el Oferente tiene la intención de que la sociedad resultante mantenga una sede operativa única localizada en Madrid y desde la que se dirigirán las actividades de la sociedad resultante.

---

<sup>1</sup> Teniendo en cuenta la valoración RICS de la cartera de activos inmobiliarios de Árima a 30 de junio de 2024 realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. (354,7 millones de euros) más el pago anticipado correspondiente a la promesa de compra de un activo de oficinas en Madrid firmada a finales del ejercicio 2023 (2,1 millones de euros).

<sup>2</sup> Según las valoraciones RICS realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Advisory Services Limited. Concretamente, el inmueble de Rios Rosas 24 ha sido valorado por CBRE Valuation Advisory, S.A. a 30 de junio de 2024, y los inmuebles de Avenida Camino de Santiago 40 y Avenida Artesanos 6 han sido valorados por Savills Advisory Services Limited, respectivamente, a 30 de junio de 2024 y a 5 de julio de 2023.

#### **4.3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo y condiciones laborales del personal y directivos de Árima**

El Oferente tiene intención de externalizar determinadas funciones corporativas de Árima en sociedades externas o del Grupo J. Safra Sarasin, de forma similar a como actualmente se gestiona la JSS SOCIMI, lo que podría afectar al mantenimiento de los puestos de trabajo de empleados y directivos. El Oferente tiene intención de mantener las condiciones de trabajo de los empleados y directivos que se mantengan, sin perjuicio de las eventuales variaciones derivadas de la evolución del negocio.

Cualquier decisión al respecto se adoptará atendiendo a las necesidades organizativas de Árima o de la sociedad resultante de la fusión que se pongan de manifiesto tras la liquidación de la Oferta y en el proceso de integración de ambas sociedades.

De conformidad con lo previsto en el artículo 25 del Real Decreto 1066/2007, se remitirá una copia del presente folleto a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los propios trabajadores de Árima.

#### **4.4 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de Árima y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto**

Como parte de las iniciativas estratégicas señaladas en el apartado 4.2, el Oferente valorará posibles ventas selectivas de activos de la cartera actual de Árima en caso de que se presenten oportunidades atractivas de desinversión.

El Oferente no dispondrá de activos pertenecientes a la cartera actual de Árima con la finalidad de financiar, directa o indirectamente, la Oferta.

En relación con los cambios previstos en el endeudamiento financiero neto de Árima y su grupo, el Oferente tiene intención de financiar las iniciativas estratégicas descritas en el apartado 4.2 (como compras de inmuebles y la realización de inversiones en la mejora y desarrollo de la cartera de inmuebles de la sociedad resultante) mediante una combinación de fondos propios procedentes de los accionistas de la sociedad resultante y financiación ajena, en función de las condiciones de mercado y la disponibilidad de financiación en términos atractivos, sin que se descarte recurrir a financiación ajena procedente de entidades pertenecientes al Grupo J. Safra Sarasin. En todo caso, el Oferente tiene la intención de que la sociedad resultante de la fusión mantenga niveles de endeudamiento razonables y en condiciones de mercado.

Árima no tiene financiaciones corporativas que no estén vinculadas a su cartera de inmuebles. Respecto de la deuda vinculada a los inmuebles pertenecientes a su cartera actual, el Oferente no tiene intención de repagarla de forma anticipada en un plazo inferior al año. A este respecto, Árima anunció el 19 de septiembre de 2024 mediante comunicación de otra información relevante (número de registro 30566) que había alcanzado acuerdos con las distintas entidades financieras titulares de los préstamos con garantía hipotecaria de la Sociedad por los que las entidades financieras prestaron su consentimiento al cambio de control que se produciría en el caso de que la Oferta prosperase, sin aplicar penalizaciones ni comisiones de ningún tipo por la suscripción de dicho acuerdo.

Al margen de lo anterior, no existen planes ni intenciones adicionales con respecto a variaciones en el endeudamiento financiero de Árima.

#### **4.5 Planes relativos a la emisión de valores de la sociedad resultante o el Oferente**

Con ocasión de la fusión descrita en el apartado 4.1 y en el supuesto de que la sociedad resultante de la fusión sea Árima, esta última procederá a emitir nuevas acciones a los accionistas de JSS SOCIMI en el número necesario para atender el tipo de canje de la fusión.

El Oferente no tiene planes para la emisión de acciones o valores de renta fija por parte de Árima o las sociedades de su grupo.

#### **4.6 Restructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas**

Conforme a lo señalado en el apartado 4.1, el Oferente pretende fusionar Árima y JSS SOCIMI tras la liquidación de la Oferta. No obstante, ni el consejo de administración ni la junta general de accionistas de Árima o de JSS SOCIMI han adoptado todavía los acuerdos en relación con la fusión, si bien el objetivo del Oferente es completarla con la mayor celeridad posible tras la liquidación de la Oferta y la capitalización de la financiación convertible y de otros derechos de crédito frente a JSS SOCIMI que se describe en el apartado 1.4.6.

En el caso de que el Oferente adquiera más del 50% del capital de Árima sin alcanzar el 100%, la fusión se realizará mediante la absorción de JSS SOCIMI por Árima (fusión inversa), lo que conllevará la extinción de JSS SOCIMI y la transmisión en bloque y por sucesión universal de todo su patrimonio a favor de Árima.

En este supuesto, los accionistas de JSS SOCIMI recibirán, a cambio de sus acciones, acciones de Árima en la proporción que resulte de la aplicación de la ecuación de canje. De conformidad con lo dispuesto en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, la ecuación de canje de la fusión se establecerá sobre la base del valor razonable del patrimonio de Árima y JSS SOCIMI. Teniendo en cuenta que ambas sociedades operan en el mismo sector, la ecuación de canje se determinará mediante la aplicación de criterios de valoración homogéneos generalmente aceptados en el sector, tales como el valor neto de los activos, múltiplos de compañías comparables, múltiplos de operaciones precedentes o una combinación de varias metodologías, evitando cualquier tipo de discriminación para los accionistas de Árima y JSS SOCIMI. La ecuación de canje deberá ser validada por el experto independiente designado por el Registro Mercantil. Los accionistas actuales de Árima que no acepten la Oferta seguirán siendo accionistas de una sociedad cotizada en las Bolsas de Valores españolas.

Únicamente en el caso de que el Oferente adquiera el 100% del capital social de Árima en la Oferta o como consecuencia de las operaciones de compra forzosa en los términos descritos en el apartado 4.10, la fusión se realizará mediante la absorción de Árima por JSS SOCIMI, lo que conllevará la extinción de Árima y la transmisión en bloque y por sucesión universal de todo su patrimonio a favor de JSS SOCIMI. En este supuesto, la fusión se acogería al régimen simplificado previsto en la normativa aplicable, sin que sean necesarios, entre otros requisitos, la elaboración de los informes de administradores y expertos independientes o la realización de un aumento de capital de JSS SOCIMI.

Con ocasión de la fusión entre Árima y JSS SOCIMI (en cualquiera de los dos escenarios descritos), el Oferente prevé que la sociedad resultante de la fusión absorba también la filial íntegramente participada de Árima, para simplificar la estructura societaria del grupo resultante.

Al margen de lo anterior, el Oferente no tiene previsto realizar ninguna otra operación de reestructuración tales como otras fusiones, escisiones o cualquier otra modificación estructural u otro tipo de operación corporativa que pueda afectar a sociedades del grupo Árima o a su negocio, ya sea entre las sociedades del grupo Árima entre sí, con sociedades gestionadas por entidades pertenecientes al Grupo J. Safra Sarasin o con terceros.

#### **4.7 Política de dividendos y remuneración al accionista de Árima**

Árima está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, está obligada a distribuir como dividendo: (a) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras SOCIMI en las que participe en cada momento; (b) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan realizado respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, reinvertiendo el restante 50%; y (c) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Árima no ha distribuido dividendos desde la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente tiene la intención de establecer una política de dividendos para Árima consistente en la distribución del importe máximo distribible atendiendo a las necesidades de inversión y de tesorería de Árima en cada momento. El Oferente tiene la intención de aplicar esta misma política de dividendos para la sociedad resultante tras la fusión descrita en el apartado 4.6.

#### **4.8 Planes relativos a los órganos de administración, dirección y control de Árima**

JSS SOCIMI tiene la intención de que, tras la liquidación de la Oferta, el consejo de administración de Árima esté formado por cinco miembros: tres consejeros nombrados por el Oferente (incluidos el presidente y el consejero delegado, cargos que podrán recaer en la misma persona) y dos consejeros independientes. La intención del Oferente es promover los cambios necesarios en el consejo de administración de Árima tan pronto como resulte posible tras la liquidación de la Oferta, ya sea mediante el nombramiento de consejeros por cooptación en la medida en que se produzcan vacantes como consecuencia de la dimisión de consejeros actuales o mediante el nombramiento de consejeros en la primera junta que se celebre tras la liquidación de la Oferta y que a tal efecto se convocará tan pronto como resulte posible una vez liquidada la Oferta.

Si se produjeran vacantes como consecuencia de la dimisión de consejeros (ya sean dominicales, ejecutivos o independientes) entre la fecha de liquidación de la Oferta y la de celebración de la referida junta, JSS SOCIMI promoverá el nombramiento por cooptación de consejeros dominicales en el número necesario para alcanzar una mayoría de consejeros dominicales nombrados a propuesta de JSS SOCIMI. A tal efecto, JSS SOCIMI podría nombrar más de tres consejeros dominicales por cooptación



(en la medida en que se produzcan suficientes vacantes y resulte preciso para alcanzar la mayoría del consejo), si bien, tras la celebración de la junta, el consejo pasará a estar formado por cinco miembros: tres nombrados por el Oferente y dos consejeros independientes. Si no se produjeran suficientes vacantes, JSS SOCIMI no alcanzaría una representación mayoritaria en el consejo hasta la celebración de la junta.

El Oferente no tiene información o previsión de que renuncien los consejeros ejecutivos o independientes y, por tanto, podría ocurrir que hasta la celebración de la junta el Oferente no haya nombrado a la mayoría de consejeros de Árima y tenga una representación minoritaria en el consejo de administración, por lo que no tendrá la certidumbre de cumplir con los planes e intenciones indicados en el presente capítulo 4 hasta la junta que cambie la composición del consejo de administración de Árima.

No existen compromisos entre el Oferente y los consejeros o directivos de Árima respecto de su nombramiento o cese como cargos ejecutivos ni respecto de su continuidad tras la liquidación de la Oferta.

Asimismo, el Oferente tiene la intención de que la comisión de auditoría y control y la comisión de nombramientos y retribuciones continúen estando formadas por tres miembros. En cuanto a su composición, las comisiones pasarían a estar formadas por los dos consejeros independientes y por uno de los consejeros dominicales nombrados a propuesta del Oferente (un consejero dominical distinto para cada comisión).

En todo caso, el Oferente velará por que Árima cumpla en todo momento con las recomendaciones de buen gobierno para sociedades cotizadas, en particular en lo que respecta a la composición y el funcionamiento del consejo de administración y de sus comisiones, y al número de consejeros independientes.

#### **4.9 Previsiones relativas a la modificación de los estatutos de Árima**

Una vez liquidada la Oferta, el Oferente analizará y, en su caso, promoverá las modificaciones estatutarias necesarias, ya sea en la primera junta que se celebre tras la liquidación de la Oferta o con ocasión de la fusión. En particular, el Oferente está valorando modificar la denominación social y el domicilio de Árima.

#### **4.10 Intenciones respecto a la cotización de las acciones de Árima y el ejercicio del derecho de venta forzosa**

El Oferente no ejercerá el derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) en el caso de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.

Por consiguiente, si se cumplen tales requisitos y el Oferente no se convierte en el accionista único de Árima como consecuencia de las operaciones de compra forzosa, las acciones de Árima se mantendrán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. En este supuesto, si tras la liquidación de la Oferta las acciones de Árima no tuvieran una adecuada frecuencia

de negociación y liquidez bursátil, el Oferente analizará la situación y adoptará, en los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta, las decisiones que resulten razonables en función de las circunstancias para el mantenimiento en bolsa de las acciones de Árima. Una de estas medidas podría ser la colocación de acciones de la sociedad resultante de la fusión (ya sean acciones titularidad de Master Holdco o de JS Immo) a la que se refiere el apartado siguiente entre clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank o terceros, sin que en ningún caso se vaya a transmitir una participación tal que conlleve que Master Holdco pierda el control de la sociedad resultante de la fusión en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

#### **4.11 Intenciones relativas a la transmisión de valores de Árima**

Está previsto que tras la fusión se promueva la colocación de acciones de Árima (ya sean titularidad de Master HoldCo o de JS Immo) entre clientes actuales o potenciales de banca privada del Grupo J Safra Sarasin y de Safra National Bank o entre terceros, sin que en ningún caso se vaya a transmitir una participación tal que conlleve que Master HoldCo pierda el control de Árima en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

Sin perjuicio de lo anterior, JSS SOCIMI no mantiene negociaciones ni ha suscrito acuerdo alguno en relación con la posible transmisión de acciones de Árima, de la sociedad resultante de la fusión ni de acciones de su grupo.

#### **4.12 Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas a JSS SOCIMI y a sociedades del Grupo J. Safra Sarasin**

La fusión entre el Oferente y Árima conllevará modificaciones sustanciales en la organización y el funcionamiento del Oferente:

- (i) En el caso de que la fusión se articule mediante la absorción del Oferente por Árima (fusión inversa), la fusión conllevará la extinción del Oferente y la transmisión por sucesión universal de todo su patrimonio a favor de Árima.
- (ii) En el caso de que la fusión se articule mediante la absorción de Árima por el Oferente: (i) el Oferente incorporará a su cartera de inmuebles activos significativos valorados en 356,8 millones de euros (resultado de sumar a la valoración RICS de la cartera de inmuebles de Árima realizada por CBRE Advisory Services, S.A. a 30 de junio de 2024 el importe del pago anticipado de 2,1 millones de euros correspondientes a la promesa de compra de un activo de oficinas firmado a finales del ejercicio 2023); (ii) el Oferente incorporará la plataforma de gestión de Árima y pasará de no tener empleados a tenerlos; (iii) el Oferente podría ampliar el número de miembros de su consejo de administración desde los tres actuales hasta los cinco; (iv) el Oferente podrá acordar modificaciones estatutarias, sin que tenga intenciones o previsiones de ningún tipo; (v) se promoverá la colocación de acciones del Oferente (ya sean acciones titularidad de Master Holdco o de JS Immo) entre clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y Safra National Bank o terceros, sin que en ningún caso se vaya a transmitir una participación tal que conlleve que Master Holdco pierda el control del Oferente, si bien no

mantiene negociaciones ni ha suscrito acuerdos de ningún tipo al respecto; (vi) se producirá el impacto que se describe en el apartado 4.13 en las magnitudes principales del Oferente; y (vii) tal y como se describe en el apartado 2.2.42, se producirá un incremento temporal del endeudamiento financiero del Oferente para financiar el pago de la contraprestación de la Oferta que será cancelado con la conversión de la deuda en acciones del Oferente, con el consiguiente incremento de los fondos propios.

Al margen de lo anterior, la Oferta no supondrá para el Oferente: (i) modificaciones adicionales en la estructura, composición y funcionamiento de su órgano de administración, estatutos sociales o documentos constitutivos; (ii) ningún cambio en su organización, estrategia o actividad; (iii) ninguna modificación en su estrategia de inversión; (iv) cambios adicionales en su política de personal; (v) ningún cambio en su política de dividendos, (vi) cambios en los planes relativos en la disposición de activos, (vii) planes adicionales de emisión de valores, ni (viii) ninguna reestructuración societaria distinta de la fusión mencionada.

#### **4.13 Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras de JSS SOCIMI**

A continuación, se incluye información financiera consolidada estimada de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2023 y notas explicativas relativas a la misma elaborada conforme a las NIIF, que no ha sido auditada y ha sido preparada por JSS SOCIMI para recoger el impacto previsto de la Oferta y de su financiación (véase el epígrafe 2.4.2) en las principales magnitudes financieras de JSS SOCIMI tras la liquidación de la Oferta, asumiendo que a dicha fecha la Oferta hubiera sido aceptada por el 100% del capital de Árima y partiendo de la información incluida en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2023 de JSS SOCIMI y de Árima.

La información financiera estimada se ha preparado sobre la base de información pública disponible únicamente a efectos ilustrativos y, por tanto, se trata de una situación hipotética y no representa la posición financiera o los resultados reales del grupo de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2023.

El impacto se ha calculado considerando la capitalización total de la financiación convertible para el pago de la contraprestación de la Oferta y la capitalización de deudas con empresas del grupo por importe adicional aproximado de 4,6 millones de euros en los términos descritos en el apartado 4.6.

Teniendo en cuenta las premisas anteriores, la Oferta supondría para el Oferente, a nivel consolidado: (i) un aumento de su activo total en un importe equivalente a los activos totales de Árima que pasará a consolidar; y (ii) un incremento de sus fondos propios en un importe equivalente a los fondos propios de Árima que pasará a consolidar y la capitalización de los créditos por el importe adicional aproximado de 4,6 millones de euros.

No se ha elaborado información financiera consolidada pro-forma de conformidad con lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por no resultar de aplicación.



Deudas con entidades de crédito .....	--	13.808	13.808	--	--	--	--	--	--	13.808
Otros pasivos financieros.....	204	408	612	--	--	--	--	--	--	612
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	887	--	887	--	--	--	--	--	--	887
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	912	8.430	9.342	--	--	--	--	--	--	9.342
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO .....</b>	<b>234.017</b>	<b>416.049</b>	<b>650.066</b>	<b>--</b>	<b>225.000</b>	<b>--</b>	<b>(1.287)</b>	<b>--</b>	<b>(223.713)</b>	<b>650.066</b>

**Notas:**

- (1) Información auditada.
- (2) Información no auditada.
- (3) Reducción de capital mediante la amortización de 2.446.435 acciones propias aprobada en virtud de los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas de Árima celebrada el 20 de junio de 2024, en segunda convocatoria.
- (4) Financiación obtenida bajo al contrato de financiación convertible por un importe máximo de 225.000.000 euros para financiar la contraprestación total de la Oferta y los gastos relacionados con esta, firmado el 13 de junio de 2024 entre el Oferente, como acreditado, y Master HoldCo y JS Immo, como acreditantes.
- (5) Capitalización de la financiación obtenida bajo el contrato de financiación convertible y de deudas con empresas del grupo por importe adicional de 4,6 millones de euros según se describe en el apartado 1.4.6.
- (6) Gastos y costes estimados de la Oferta.
- (7) Impacto de la adquisición de las acciones de Árima y el pago de la contraprestación en un escenario de aceptación del 100% de las acciones a las que se dirige la Oferta.
- (8) Eliminación de fondos propios y la participación financiera.
- (9) Información estimada preparada por el Oferente asumiendo como hipótesis que, a 31 de diciembre de 2023, la Oferta hubiera sido aceptada por la totalidad de los titulares de acciones de Árima a las que se dirige.

## CAPÍTULO 5

### 5.1 Autorización en materia de competencia

Tras la realización de las comprobaciones pertinentes, el Oferente considera que la Oferta no está sujeta a notificación ni autorización de la Comisión Europea ni de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en virtud de lo dispuesto, respectivamente en el Reglamento (CE) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas, y en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

Asimismo, el Oferente considera que no es necesario notificar u obtener ninguna otra autorización de ninguna autoridad de defensa de la competencia.

### 5.2 Otras autorizaciones administrativas

Tras la realización de las comprobaciones pertinentes, JSS SOCIMI considera que la potencial adquisición de los acciones objeto de esta oferta no constituye operación sujeta a autorización de inversiones extranjeras directas en virtud de lo establecido en la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y en la disposición transitoria única del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, debido a que según el artículo 17 del Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores, *“de acuerdo con la habilitación del apartado 6 del artículo 7 bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, quedan exentas de someterse al régimen de autorización previa (...) las inversiones mediante las cuales se adquieran inmuebles que no estén afectos a ninguna infraestructura crítica o que no resulten indispensables y no sustituibles para la prestación de servicios esenciales”*. La referida exención sería de aplicación a la adquisición de acciones objeto de esta Oferta.

### 5.3 Lugares donde puede consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan

El presente Folleto y sus anexos estarán disponibles en las páginas web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), de Árima ([www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)) y del Oferente ([www.jsrealestatesocimi.com](http://www.jsrealestatesocimi.com)), al menos, a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el presente Folleto, así como la documentación que lo acompaña, estarán a disposición de los interesados en formato impreso y gratuitamente desde, al menos, el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, en las siguientes direcciones:

Entidad	Dirección
<b>Comisión Nacional del Mercado de Valores</b>	
– CNMV Madrid	Calle Edison 4, 28006 Madrid
– CNMV Barcelona	Calle Bolivia 56, 08018 Barcelona
<b>Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores</b>	
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid	Plaza de la Lealtad 1, 28014 Madrid
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona	Paseo de Gracia 19, 08007 Barcelona
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao	Calle José María Olabari 1, 48001 Bilbao
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia	Calle del Pintor Sorolla 23, 46002 Valencia
<b>Oferente y Árima</b>	
– Oferente	Calle Serrano 41 4º, 28001 Madrid
– Árima	Calle Serrano 47 4º, 28001 Madrid

#### 5.4 Restricción territorial

La Oferta se formula exclusivamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de Árima de acuerdo con los términos de este Folleto y con sujeción a la legislación aplicable. Ni este Folleto ni su contenido constituyen una extensión de la Oferta a los Estados Unidos de América, Australia, Canadá, Hong Kong, Japón, Sudáfrica, Suiza o cualquier otra jurisdicción en la que la presentación de la Oferta requiera la distribución o el registro de cualquier documentación adicional a este Folleto, o el cumplimiento de la legislación aplicable de dicha jurisdicción.

Aquellos accionistas de Árima que residan fuera de España y decidan aceptar la Oferta quedan informados de que pueden estar sujetos a restricciones y regulaciones legales diferentes a las previstas en la legislación española. Por lo tanto, será responsabilidad exclusiva de los accionistas residentes en el extranjero que decidan aceptar la Oferta el cumplimiento de la citada normativa, así como su correcta verificación, aplicabilidad y efectos.

En particular, la Oferta no se realiza, directa o indirectamente, en los Estados Unidos de América (incluyendo sus territorios y posesiones, cualquier estado de los Estados Unidos de América y el Distrito de Columbia) (los “**Estados Unidos de América**”), ya sea mediante el uso del sistema postal o de cualquier otro medio o instrumento de comercio interestatal o internacional (incluyendo, sin limitación, fax, teléfono o Internet), o a través de los mecanismos de las bolsas de valores de los Estados Unidos de América, sin perjuicio del derecho de los accionistas de Árima, independientemente de su nacionalidad o país de residencia, a aceptar la Oferta de acuerdo con los términos incluidos en este Folleto. Por lo tanto, este Folleto no se distribuirá por ningún medio en los Estados Unidos de América.

Ni las copias de este Folleto, ni sus anexos, ni la aceptación de la Oferta se enviarán a través del sistema postal, ni los mencionados documentos se distribuirán en, o se dirigirán a los Estados Unidos de América. Las personas que reciban dichos documentos no los distribuirán ni dirigirán a los Estados Unidos de América.

En Madrid, a 11 de octubre de 2024, se firma el presente folleto de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Árima.

**JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**  
P.p.

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares