

## INFORME EMITIDO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., SOBRE LAS PROPUESTAS DE APLICACIÓN DE RESERVAS Y REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

En Madrid, a 26 de noviembre de 2025

### 1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Árima**”) ha acordado en la reunión celebrada en el día 26 de noviembre de 2025 convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad a los efectos de aprobar, entre otros asuntos:

- (A) La aplicación a la compensación de pérdidas de las siguientes reservas: (i) “prima de emisión”, por importe de 6.350.412,80 euros; y (ii) “reservas fusión” por importe de 25.944.720,97 euros; con base en el balance individual de la Sociedad cerrado a 30 de junio de 2025 aprobado bajo el punto Primero del orden del día (la “**Aplicación de Reservas**”).
- (A) La reducción del capital social en 286.152.885,00 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 9,00 euros (de 10,00 euros por acción hasta 1,00 euros por acción), para (i) compensar pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 24.436.489,43 euros; (ii) dotar la reserva legal por importe de 3.179.476,50 euros, que representará el 10% de la cifra de capital social de la Sociedad tras la ejecución de la reducción de capital; y (iii) dotar una reserva de libre disposición por importe de 258.536.919,07 euros (la “**Reducción de Capital**” y conjuntamente con la Aplicación de Reservas, la “**Operación de Reequilibrio Patrimonial**”).

La Reducción de Capital queda sujeta a la aprobación de los acuerdos Primero y 2.1 sometidos a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, consistentes respectivamente en la aprobación del balance de situación auditado cerrado a 30 de junio de 2025 y la Aplicación de Reservas.

Para que la Operación de Reequilibrio Patrimonial pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo que el Consejo de Administración formule el presente informe en el que se recoge la justificación de la propuesta de acuerdos, a tenor de lo dispuesto en los artículos 286 y 318 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**Ley de Sociedades de Capital**”), en la medida en que los referidos acuerdos conllevan necesariamente la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social de la Sociedad.

### 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Según se desprende del balance de la Sociedad cerrado a 30 de junio de 2025 formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad y auditado por el auditor de Árima, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que se someterá a aprobación de la Junta General Extraordinaria bajo el acuerdo Primero, el capital

social de Árima asciende a 317.947.650,00 euros, dividido en 31.794.765 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una.

Por otro lado, de acuerdo con el balance de la Sociedad que sirve de base para la Operación de Reequilibrio Patrimonial, a 30 de junio de 2025: (i) el patrimonio neto individual de Árima era de 288.401 mil euros, y (ii) las pérdidas acumuladas ascendían a -56.731.623,20 euros.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley de Sociedades de Capital, este balance es el que servirá de base a la Reducción de Capital que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria, en lo relativo a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores y la dotación de la reserva legal por importe de que represente el 10% de la cifra de capital social de la Sociedad tras la ejecución de la Reducción de Capital.

La Operación de Reequilibrio Patrimonial tiene como objetivo principal sanear y robustecer el balance de la Sociedad, eliminando las pérdidas del balance de la Sociedad y reduciendo la cifra de capital social a un nivel inferior a la cifra de patrimonio neto individual, lo que permitiría, entre otros, reestablecer el equilibrio entre el patrimonio neto individual y el capital social de la Sociedad.

### **3. CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN DE REEQUILIBRIO PATRIMONIAL**

A la vista del balance individual de la Sociedad cerrado a 30 de junio de 2025, el Consejo de Administración ha decidido proponer a la Junta General Extraordinaria la Operación de Reequilibrio Patrimonial.

A estos efectos, se hace constar que el balance que servirá de base para la Operación de Reequilibrio Patrimonial es el balance individual de la Sociedad cerrado a 30 de junio de 2025 cuya aprobación se somete a la misma Junta General Extraordinaria bajo el punto Primero del orden del día. Este balance fue formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 26 de noviembre de 2025 y fue verificado por el auditor de cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., el [27] de noviembre de 2025.

Según lo previsto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, en las sociedades anónimas no se podrá reducir el capital para compensar pérdidas en tanto la Sociedad cuente con cualquier clase de reservas voluntarias o cuando la reserva legal, una vez efectuada la reducción, exceda del diez por ciento del capital.

A estos efectos, se propone a la Junta General bajo el punto 2.1 que, con carácter previo a la Reducción de Capital del punto 2.2, se apruebe la aplicación de las reservas descritas más abajo que figuran en el referido balance a esta finalidad.

#### **3.1 APLICACIÓN DE RESERVAS**

De conformidad con lo reflejado en el citado balance, el importe de la cuenta de “resultados negativos de años anteriores” es de -56.731.623,20 euros. En consecuencia, se propone a la Junta General Extraordinaria la aplicación de las siguientes reservas a la compensación parcial de dicha cuenta de resultados negativos:

- (i) la totalidad de la cuenta de “prima de emisión”, por importe de 6.350.412,80 euros; y
- (ii) la totalidad de la cuenta de “reservas fusión” por importe de 25.944.720,97 euros.

Se hace constar, a efectos de lo previsto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, que en caso de que la propuesta de acuerdo prevista en el punto 2.1 del orden del día sea aprobada, la Sociedad no contará con ninguna reserva voluntaria o reserva legal, y una vez efectuada la Reducción de Capital propuesta bajo el punto 2.2 del orden del día, la reserva legal no excederá del 10% del capital social resultante.

Una vez que se apliquen a compensar las pérdidas contabilizadas en la referida cuenta de “resultados negativos de ejercicios anteriores” la totalidad de dichas partidas de reservas, el saldo de dicha cuenta ascenderá a -24.436.489,43 euros, mientras que el saldo de la cuenta “resultado del período” se mantendrá en 1.147 mil euros.

### **3.2 REDUCCIÓN DE CAPITAL**

Con base en el balance auditado antes referido, el Consejo de Administración propone a la Junta General Extraordinaria reducir el capital social en la cifra de 286.152.885,00 euros (esto es, desde los 317.947.650,00 euros actuales hasta la cifra de 31.794.765,00 euros), mediante la disminución en 9,00 euros del valor nominal de todas y cada una de las 31.794.765 acciones de la Sociedad en circulación, de conformidad con lo previsto en el artículo 320 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dicho importe se aplicaría a:

- (A) compensar la totalidad de la cuenta “resultados negativos de ejercicios anteriores” que tras la aplicación de reservas operada en virtud del punto 2.1 del orden del día asciende a un importe de -24.436.489,43 euros;
- (B) dotar la reserva legal de la Sociedad en un importe de 3.179.476,50 euros, que representará el 10% de la cifra de capital social tras la ejecución de la Operación de Reequilibrio Patrimonial; y
- (C) dotar una reserva de libre disposición de la Sociedad en un importe de 258.536.919,07 euros.

Tras la dotación de la reserva voluntaria de la Sociedad conforme al párrafo (C) anterior, y teniendo en cuenta que en el Balance de Situación dicha partida ascendía a -6.503.967,52 euros, la cuenta “reservas voluntarias” de la Sociedad asciende a 252.032.951,55 euros.

De conformidad con el artículo 335 de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores de la Sociedad no podrán oponerse al importe de la reducción de capital social destinado a compensar pérdidas (24.436.489,43 euros) ni al importe de la reducción de capital social destinado a dotar la reserva legal (3.179.476,50 euros).

Los acreedores de la Sociedad podrán oponerse al importe de la reducción de capital destinado a dotar la reserva de libre disposición (258.536.919,07 euros) en el plazo de un mes a contar desde la publicación del último de los anuncios de reducción del capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad. Trascurrido el periodo de oposición de un mes descrito anteriormente, la Sociedad realizará los actos de formalización necesarios para la ejecución de la Reducción de Capital.

La eficacia del acuerdo de Aplicación de Reservas que se propone bajo el punto 2.1 del orden del día estará sujeta a la condición suspensiva consistente en la aprobación del punto Primero del orden del día, y la eficacia de la Reducción de Capital que se propone bajo el punto 2.2 del orden del día estará sujeta a la condición suspensiva consistente en la aprobación de los acuerdos Primero y 2.1 del orden del día de la Junta General.

#### **4. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

En caso de que la Junta General Extraordinaria aprobase la Operación de Reequilibrio Patrimonial en los términos previstos en el presente informe, se dará nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad de la siguiente forma:

*“Artículo 5.- Capital social*

*El capital social de la sociedad se fija en TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (31.794.765,00 €). Se encuentra dividido en TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTAS SESENTA Y CINCO (31.794.765) ACCIONES de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.”*

#### **5. TEXTO ÍNTEGRO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

El acuerdo que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General de Accionistas es el que se transcribe a continuación:

##### **“PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA**

**Aplicación de reservas y reducción de capital mediante la reducción de valor nominal de las acciones, con la finalidad de restaurar el equilibrio y la estructura de patrimonio neto de la Sociedad.**

#### **ACUERDO**

##### **2.1. Aplicación de reservas para compensar pérdidas**

El balance de la Sociedad que servirá de base para el presente acuerdo, a los efectos del artículo 323.1 de la Ley de Sociedades de Capital, será el balance a 30 de junio de 2025, debidamente auditado, aprobado por esta Junta bajo el acuerdo Primero anterior (el **“Balance de Situación”**). El Balance de Situación, que incorpora su correspondiente informe de auditoría, se incorporará a la escritura pública de reducción de capital.

A la vista del Balance de Situación, la Sociedad dispone de las siguientes reservas:

- (i) “prima de emisión” por importe de 6.350.412,80 euros;
- (ii) “reservas fusión” por importe de 25.944.720,97 euros;
- (iii) “reservas voluntarias” por importe de -6.503.967,52 euros;

Por otro lado, de acuerdo con dicho Balance de Situación: (a) la cuenta “Resultados negativos de ejercicios anteriores” asciende a un importe de -56.731.623,20 euros (las “Pérdidas”); y (b) el “resultado del ejercicio” asciende a 1.147 mil euros, que refleja el resultado contable de las sociedades participantes en la Fusión, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (como sociedad absorbente) y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (como sociedad absorbida), aprobada por las Juntas Generales de ambas sociedades el 3 de noviembre de 2025 y cuyos efectos contables son a fecha 1 de enero de 2025 —la Junta General de la Sociedad aprobará la propuesta de aplicación de dicho resultado del ejercicio 2025 según corresponda, en función del resultado obtenido a cierre de 2025.

La Junta General acuerda aplicar:

- (i) la totalidad de la mencionada cuenta de “prima de emisión”, por importe de 6.350.412,80 euros; y
- (ii) la totalidad de la mencionada cuenta de “reservas fusión” por importe de 25.944.720,97 euros;

a compensar parcialmente la partida “resultados negativos ejercicios anteriores” (esto es, las Pérdidas). Se hace constar que la Sociedad carece de fondo de comercio registrado en el Balance de Situación.

Asimismo, se hace constar que, una vez aplicadas estas reservas a la compensación de las reservas negativas: (i) la cuenta “*resultados negativos ejercicios anteriores*” asciende a -24.436.489,43 euros; (ii) una vez aprobado el presente acuerdo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad no cuenta con ninguna reserva voluntaria o reserva legal (si bien la reserva legal, una vez efectuadas las reducciones que se proponen bajo el punto 2.2 del orden del día, no excederá del diez por ciento del capital); y (iii) el “resultado del ejercicio” se mantiene en 1.147 mil euros.

La eficacia de este acuerdo queda sujeta a la condición suspensiva consistente en la aprobación del acuerdo Primero anterior.

## **2.2. Reducción de capital social mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad para (i) compensar pérdidas, (ii) dotar la reserva legal y (iii) dotar una reserva disponible.**

Tras la aplicación de reservas a la compensación de pérdidas operada en virtud del apartado 2.1 anterior, se acuerda reducir el capital social de la Sociedad en 286.152.885,00 euros, es decir, desde los 317.947.650,00 euros a los 31.794.765,00 euros, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones ordinarias con derecho a voto que componen el capital social de los 10,00 euros por acción actuales a 1,00 euro por acción.

La presente reducción de capital toma como referencia el Balance de Situación de la Sociedad cerrado a 30 de junio de 2025 aprobado bajo el punto Primero del orden del día, y sometido a la verificación del auditor de cuentas de la Sociedad, según resulta del informe emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. Dicho balance e informe del auditor se incorporarán a la escritura pública de reducción de capital.

La finalidad de la reducción de capital es:

- (i) compensar la totalidad de la cuenta “*resultados negativos de ejercicios anteriores*” que tras la aplicación de reservas operada en virtud del punto 2.1 anterior asciende a un importe negativo de -24.436.489,43 euros;
- (ii) dotar la reserva legal de la Sociedad en un importe de 3.179.476,50 euros, que representará el 10% de la cifra de capital social de la Sociedad tras la ejecución de la reducción de capital; y
- (iii) dotar la cuenta “*reservas voluntarias*” de la Sociedad en un importe de 258.536.919,07 euros.

Se hace constar que:

- (a) Tras la compensación de pérdidas acordada en este acuerdo, bajo el párrafo (i) anterior, junto con la acordada bajo el punto 2.1 anterior, la partida de Pérdidas se reducirá a cero y, como se ha hecho constar en el punto 2.1, la Sociedad no contará con ninguna reserva disponible.
- (b) El importe resultante de la reserva legal no excede del 10% del capital social de la Sociedad resultante de la reducción de capital, de acuerdo con el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital.
- (c) Tras la dotación de la reserva voluntaria de la Sociedad conforme al párrafo (iii) anterior, y teniendo en cuenta que en el Balance de Situación dicha partida ascendía a -6.503.967,52 euros, la cuenta “*reservas voluntarias*” de la Sociedad asciende a 252.032.951,55 euros.
- (d) Este acuerdo afecta a todas las acciones que componen el capital de la Sociedad en proporción a su valor nominal y, en consecuencia, no afectará a los derechos de voto o económicos de los accionistas de la Sociedad, tal y como dispone el artículo 320 de la Ley de Sociedades de Capital.

En virtud del artículo 335.a) y b) de la misma ley, los acreedores no gozan de derecho de oposición a las reducciones de capital operadas con las finalidades expuestas en los párrafos (i) y (ii) anteriores.

Los acreedores de la Sociedad podrán oponerse al importe de la reducción de capital destinado a dotar la reserva de libre disposición (258.536.919,07 euros) en el plazo de un mes a contar desde la publicación del último de los anuncios de reducción del capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital. Trascurrido el periodo de oposición de un mes descrito anteriormente, la Sociedad realizará los actos de formalización necesarios para la ejecución de la reducción de capital.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 318.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se consigna expresamente que esta reducción de capital (con las finalidades expuestas anteriormente) se ejecuta en el acto. No obstante, la eficacia de este acuerdo queda sujeta a la condición suspensiva consistente en la aprobación de los acuerdos Primero y 2.1 anteriores.

### **2.3. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales**

Como consecuencia de lo anterior, se procede a dar una nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que queda redactado en los términos que resulten necesarios para reflejar el importe de la reducción de capital resultante de acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores.

Por tanto, el citado artículo tendrá la siguiente redacción:

*“Artículo 5.- Capital social*

*El capital social de la sociedad se fija en TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (31.794.765,00 €). Se encuentra dividido en TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTAS SESENTA Y CINCO (31.794.765) ACCIONES de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.”*

### **2.4. Delegación de facultades**

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea oportuno, con facultades de sustitución en el Presidente, el Consejero Independiente Coordinador o el Secretario del Consejo de Administración (solidaria e individualmente respecto de cada uno de ellos) las facultades para realizar todas las actuaciones y trámites que sean necesarios o meramente convenientes para lograr la ejecución y el buen fin del presente acuerdo y de todos sus apartados anteriores y, en particular, de forma meramente enunciativa, las siguientes:

- (a) desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo;
- (b) llevar a cabo todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la Ley de Sociedades de Capital y demás normas aplicables;
- (c) llevar a cabo los actos y trámites necesarios a fin de obtener los consentimientos y autorizaciones que se precisen para la plena efectividad de este acuerdo;
- (d) realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, trámite, declaración o gestión que se requiera ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”), la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), las Sociedades Rectoras de las Bolsas y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, en relación con el presente acuerdo;
- (e) redactar y publicar cualquier anuncio en relación con este acuerdo que sean necesario o conveniente, incluyendo las comunicaciones de información privilegiada o de otra información

- relevante, el anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el anuncio en la página web de la Sociedad, los anuncios en prensa o en los Boletines de cotización de las Bolsas Españolas;
- (f) otorgar cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución total o parcial del acuerdo y la facultad de realizar cuantos actos sean procedentes en relación con los acuerdos precedentes en orden a la inscripción del mismo en el Registro Mercantil y en cualesquiera otros registros, incluyendo, en particular, y entre otras facultades, la de comparecer ante notario para otorgar las escrituras públicas y actas notariales necesarias o convenientes a tal fin, subsanar, rectificar, ratificar, interpretar o complementar lo acordado y formalizar cualquier otro documento público o privado que sea necesario o conveniente hasta conseguir la plena inscripción de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, sin necesidad de un nuevo acuerdo;
  - (g) subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución de los mismos y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los Registros Oficiales de la CNMV o cualesquiera otros, incluyendo en este caso la facultad de ajustar el reparto de los conceptos a los que se destina el importe de la reducción de capital (entre compensación de pérdidas, reserva legal y reserva disponible), así como la facultad de separar los distintos conceptos a los que se destina el importe de la reducción de capital en acuerdos distintos; y
  - (h) en general, realizar cuantos actos y suscribir cuantos documentos públicos o privados fuesen necesarios o convenientes a juicio del Consejo de Administración o de quien hubiese recibido, en su caso, su delegación o sustitución, para la plena efectividad y cumplimiento de los acuerdos precedentes.”

\* \* \*

Este informe ha sido elaborado y aprobado por unanimidad en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento por los miembros del Consejo de Administración de Árima.