

ESTE DOCUMENTO Y CUALQUIER DOCUMENTACIÓN QUE LO ACOMPAÑA O SE INCORPORA POR REFERENCIA ES IMPORTANTE Y REQUIERE SU ATENCIÓN INMEDIATA

Este documento no es un folleto en el sentido del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (el **"Reglamento (UE) 2017/1129"**), y constituye el "documento de exención" de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (**"Árima"**, la **"Sociedad"** o el **"Emisor"** y, junto a sus sociedades dependientes, **"Grupo Árima"**) a los efectos del Reglamento Delegado (UE) 2021/528 de la Comisión de 16 de diciembre de 2020, con información descriptiva de la Fusión (tal y como se define más adelante) y de sus consecuencias para el Emisor conforme a lo establecido en los artículos 1.4.g) y 1.5.f) del Reglamento (UE) 2017/1129 (el **"Documento de Exención"**). El Documento de Exención no requiere la aprobación de la autoridad competente prevista en el artículo 20 del Reglamento (UE) 2017/1129 y, por lo tanto, no ha sido aprobado por ninguna autoridad. El Documento de Exención está disponible en la página web corporativa de la Sociedad (www.arimainmo.com).



La operación a la que se refiere el Documento de Exención es la fusión inversa por absorción de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (**"JSS SOCIMI"** y, junto a sus sociedades dependientes, **"Grupo JSS SOCIMI"**), como sociedad absorbida, por Árima, como sociedad absorbente, produciéndose la extinción, vía disolución sin liquidación, de JSS SOCIMI, y el traspaso en bloque a título universal de todo su patrimonio a Árima, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de JSS SOCIMI (la **"Fusión"**). La Fusión se llevará a cabo en los términos previstos en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, en lo que se refiere a la transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (el **"RDL 5/2023"**).

A resultas de la Fusión, los accionistas de JSS SOCIMI recibirán en canje por su participación en JSS SOCIMI acciones existentes y de nueva emisión de Árima. El tipo de canje de las acciones de Árima y JSS SOCIMI, como entidades participantes en la Fusión (cada una de ellas, una **"Entidad Participante"** y, conjuntamente, las **"Entidades Participantes"**) será de 9 acciones de Árima, de 10,00 euros de valor nominal cada una, por cada 7 acciones de JSS SOCIMI, de 1,00 euro de valor nominal unitario, de las que sean titulares a fecha de presentación del Proyecto Común de Fusión. Árima atenderá dicho canje mediante la entrega a los accionistas de JSS SOCIMI, por cada una de las acciones de JSS SOCIMI de la que se sea titular, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de: (i) acciones ordinarias ya existentes de Árima titularidad de JSS SOCIMI y que, a resultas de la fusión, pasarán a integrar el patrimonio de Árima como autocartera (25.912.276 acciones a la fecha de este Documento de Exención); (ii) acciones ordinarias ya existentes que Árima mantiene en autocartera (hasta 26.971 acciones, la autocartera de Árima a la fecha de este Documento de Exención); y (iii) acciones de nueva emisión de Árima, de 10,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las ya existentes (las **"Acciones Nuevas"**).

No se prevé compensación complementaria en efectivo. A los efectos de atender el canje mediante la entrega de las Acciones Nuevas, Árima realizará un aumento de capital por el importe necesario para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la **"Ley de Sociedades de Capital"**), no habrá derecho de suscripción preferente de los accionistas

de Árima en el referido aumento de capital, estando reservada la suscripción de las Acciones Nuevas o los titulares de acciones de JSS SOCIMI.

Sin perjuicio de la posibilidad de atender el canje de la Fusión mediante la entrega de acciones existentes de Árima (ya sean acciones de Árima en autocartera o titularidad de JSS SOCIMI que con motivo de la Fusión pasarán a integrar el patrimonio de Árima), el número máximo de Acciones Nuevas de Árima a emitir para atender el canje de la Fusión ascendería a lo cantidad de 31.751.071 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representaría un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 317.510.710,00 euros.

Árima solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas que emitan para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios.

La Fusión fue anunciada al mercado mediante la publicación por la Sociedad el 12 de septiembre de 2025 de la correspondiente comunicación de “otra información relevante” (OIR) en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) (www.cnmv.es) (núm. registro oficial 36680) y en la página web corporativa de la Sociedad (www.arimainmo.com).

La divulgación, publicación o distribución del Documento de Exención en jurisdicciones distintas a España puede estar restringida por la ley y, por consiguiente, toda persona que esté sujeta a las leyes de cualquier jurisdicción que no sean las de España debe informarse y observar los requisitos aplicables.

2 de octubre de 2025

INFORMACIÓN IMPORTANTE

El Documento de Exención no ha sido objeto de aprobación o registro por parte de la CNMV ni de ninguna otra autoridad supervisora en ninguna otra jurisdicción. En todo caso, el Documento de Exención se encuentra sometido al Derecho español aplicable en el momento de su publicación y no se dirige a ninguna persona física o jurídica residente en otras jurisdicciones.

En particular, las acciones ordinarias de Árima y las Acciones Nuevas no se han registrado ni se registrarán de conformidad con la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*) en su redacción actual o con cualquier autoridad reguladora de valores de cualquier estado o jurisdicción de los Estados Unidos de América, y no pueden ser ofrecidas o vendidas en los Estados Unidos de América, salvo en virtud de una exención aplicable de los requisitos de registro de dicha Ley.

LA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO DE EXENCIÓN EN JURISDICCIONES DISTINTAS A ESPAÑA PUEDE ESTAR RESTRINGIDA POR LA LEY Y, POR CONSIGUIENTE, TODA PERSONA QUE ESTÉ SUJETA A LAS LEYES DE CUALQUIER JURISDICCIÓN QUE NO SEAN LAS DE ESPAÑA DEBE INFORMARSE Y OBSERVAR LOS REQUISITOS APLICABLES.

La finalidad del Documento de Exención es exclusivamente informativa y no pretende prestar un servicio de asesoramiento financiero o realizar una oferta de venta, intercambio, adquisición o invitación para adquirir cualquier clase de valores, productos o servicios de Árima o de cualesquiera otras sociedades que se mencionen en el Documento de Exención. Toda persona que en cualquier momento adquiera valores de Árima debe hacerlo solo con base en su propio juicio o por la idoneidad del valor para su propósito y basándose solamente en la información contenida en la documentación pública elaborada y registrada por Árima, recibiendo asesoramiento si lo considera necesario o apropiado según las circunstancias.

Se advierte expresamente de que el Documento de Exención contiene información obtenida de terceros e información pública, cuya exactitud, veracidad e integridad no se ha comprobado. Ninguno de los administradores, directores o empleados del Grupo Árima están obligados, ya sea implícita o expresamente, a garantizar que esa información sea exacta, precisa, íntegra o completa, a mantenerla actualizada o a corregirla en caso de detectar cualquier carencia, error u omisión. Asimismo, en su reproducción a través de cualquier medio, se podrán introducir las modificaciones que se estimen convenientes u omitir parcial o totalmente los elementos actuales y, en caso de discrepancia con el Documento de Exención, la Sociedad no asume ninguna responsabilidad. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones o elaborar o difundir opiniones relativas a valores emitidos por la Sociedad y, en particular, por los analistas e inversores que tengan acceso al Documento de Exención. Se advierte a todos ellos sobre la necesidad de consultar la documentación e información pública comunicada o registrada por Árima ante la CNMV.

La información incorporada por referencia al Documento de Exención puede contener declaraciones que son, o pueden considerarse, como previsiones de futuro, proyecciones, objetivos, estimaciones y pronósticos, que no han sido verificados por ninguna entidad independiente y, por tanto, no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad. Las previsiones de futuro, proyecciones, objetivos, estimaciones y pronósticos son generalmente identificables por el uso de palabras como “puede”, “hará”, “debería”, “planear”, “esperar”, “anticipar”, “estimar”, “creer”, “pretender”, “proyectar” o el negativo de estas palabras u otras variaciones o de una terminología comparable. Todas las previsiones y otras afirmaciones que

no se refieran a hechos históricos son meras previsiones de futuro que podrían o no producirse, o que podrían materializarse de forma distinta a la prevista. Estas previsiones contemplan riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, que pueden derivar en que los resultados reales, actuación o logros de las Entidades Participantes, o los resultados del sector, sean materialmente diferentes a los esperados. Estos factores, entre otros, hacen referencia a la situación del mercado inmobiliario español, factores macroeconómicos y geopolíticos, cambios regulatorios y legales, incertidumbre en los mercados bursátiles, tipos de cambio y tipos de interés, cambios en la posición financiera o preferencias de los clientes, deudores o contrapartes, surgimiento de nuevas tendencias y demandas, etc. Estos elementos, junto con los factores de riesgo aplicables a Árima, entre los que se incluyen los indicados en el Documento de Exención en la sección titulada “Factores de riesgo”, podrían afectar adversamente al negocio de la entidad resultante de la Fusión y al comportamiento y resultados descritos. Otras variables desconocidas o no previstas, o en las que exista incertidumbre sobre su evolución y sus potenciales impactos, pueden hacer que los resultados difieran materialmente de aquéllos descritos en las previsiones y estimaciones. Estas previsiones se basan en diversas asunciones relativas a las estrategias empresariales presentes y futuras de las Entidades Participantes y al entorno en que esperan operar en el futuro, las cuales quizá no se cumplan. Los estados financieros pasados y tasas de crecimiento anteriores no deben entenderse como una garantía de la evolución, resultados futuros o comportamiento y precio de la acción (incluyendo el beneficio por acción). Debido a estas incertidumbres y riesgos, los destinatarios no deben depositar una confianza indebida en estas previsiones de futuro como una predicción de resultados o beneficios futuros reales. Árima no asume ninguna obligación de actualizar estas previsiones y no hará públicas las revisiones que pueda realizar de éstos o que puedan producirse debido a cualquier cambio en las expectativas del Grupo o para reflejar acontecimientos o circunstancias posteriores a la fecha del Documento de Exención, excepto cuando lo exija la legislación aplicable.

Asimismo, se advierte de que el Documento de Exención contiene información financiera no auditada. De otro lado, el Documento de Exención (que incluye la información incorporada por referencia al Documento de Exención) contiene ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento (“**MAR**”, también conocidas por sus siglas en inglés como APMs, Alternative Performance Measures) definidas en las Directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (“**ESMA**”, por sus siglas en inglés) el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1415) que deben considerarse como información adicional, y que, en ningún caso, sustituyen la información elaborada bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (“**NIIF**”), también conocidas por sus siglas en inglés como “**IFRS**” (*International Financial Reporting Standards*) y adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. En particular, la definición y cálculo de las MAR pueden diferir de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables. El detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los indicadores presentados en los estados financieros consolidados elaborados bajo las NIIF, puede consultarse en los estados financieros de Árima que han quedado incorporados por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”). Por último, la información incorporada por referencia al Documento de Exención puede contener información relativa a la industria y al mercado de las Entidades Participantes o de otro tipo, que proviene de la investigación interna y de las estimaciones de las Entidades Participantes (basadas en el conocimiento y la experiencia de sus equipos directivos sobre el mercado en el que operan), que no ha sido auditada ni revisada por los auditores de las Entidades Participantes. Los destinatarios tampoco deben depositar una confianza indebida en esta información.

ÍNDICE

NOTA EXPLICATIVA	7
1. FACTORES DE RIESGO	9
1.1 FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA FUSIÓN	9
1.1.1 Árima podría verse afectada negativamente por aspectos derivados de la Fusión y, en particular, por no alcanzar los objetivos perseguidos con la misma	9
1.2 FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LOS VALORES PARTICIPATIVOS.....	11
1.2.1 Las Acciones Nuevas objeto de canje en el marco de la Fusión están reservadas a los titulares de acciones de JSS SOCIMI, por lo que los actuales accionistas de Árima verán diluida su participación en el capital de la Sociedad	11
1.2.2 Riesgo de liquidez en el mercado: la reducida liquidez de las acciones de la Sociedad podría dificultar la venta de las Acciones Nuevas en el mercado. Adicionalmente, cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran admitidas a negociación	11
1.2.3 Futuros aumentos de capital podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad.	12
1.2.4 El precio de las acciones de Árima podría fluctuar y provocar que los inversores no puedan vender sus acciones a un precio igual o superior al precio de compra	12
1.2.5 Árima no puede asegurar que vaya a distribuir dividendos en el futuro a los accionistas de la Sociedad	13
2. DOCUMENTO DE EXENCIÓN	14
2.1 PERSONAS RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE EXENCIÓN, INFORMACIÓN DE TERCEROS E INFORME PERICIAL	14
2.1.1 Indicación de las personas responsables de la elaboración del Documento de Exención.....	14
2.1.2 Declaración de responsabilidad	14
2.1.3 Declaración o informe pericial	14
2.1.4 Información obtenida de un tercero.....	14
2.1.5 Declaraciones reglamentarias.....	15
2.2 INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR Y SOBRE LA SOCIEDAD ABSORBIDA	15
2.2.1 Información sobre Árima como emisor:.....	15
2.2.2 Información sobre JSS SOCIMI como sociedad absorbida.....	20
2.3 DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN	25
2.3.1 Finalidad y objetivos de la operación	26

2.3.2	Condiciones de la operación	27
2.3.3	Factores de riesgo	37
2.3.4	Conflicto de intereses.....	37
2.3.5	Importe de la oferta	38
2.4	VALORES PARTICIPATIVOS OFERTADOS AL PÚBLICO O ADMITIDOS A COTIZACIÓN EN UN MERCADO REGULADO A EFECTOS DE LA OPERACIÓN.....	40
2.4.1	Factores de riesgo	40
2.4.2	Declaración sobre el capital de explotación	41
2.4.3	Información sobre los valores participativos que van a ofertarse y/o admitirse a cotización.....	41
2.4.4	Modalidades de admisión a cotización y negociación	43
2.4.5	Dilución	44
2.4.6	Asesores	45
2.5	IMPACTO DE LA OPERACIÓN EN EL EMISOR	45
2.5.1	Estrategia y objetivos	45
2.5.2	Contratos importantes.....	46
2.5.3	Desinversión	46
2.5.4	Gobierno corporativo.....	46
2.5.5	Estructura accionarial.....	47
2.5.6	Información financiera proforma.....	48
2.5.7	Contenido de la información financiera proforma.....	49
2.5.8	Principios de preparación y presentación de la información financiera proforma.....	49
2.5.9	Requisitos de los informes contables o de auditoría	49
2.6	DOCUMENTOS DISPONIBLES	49
3.	LISTA DE REFERENCIAS CRUZADAS	50

NOTA EXPLICATIVA

El Documento de Exención queda conjuntamente integrado por:

- (A) la información preparada expresamente para el Documento de Exención y contenida en el texto del mismo; y
- (B) los siguientes documentos, que se incorporan por referencia en virtud del artículo 19 del Reglamento (UE) 2017/1129 al Documento de Exención y que no se incluyen como documentos adjuntos, junto con una indicación de dónde se pueden consultar:
 - (i) los estados financieros consolidados de Árima, su informe de auditoría y su informe de gestión consolidado (el “**IGC Árima 2024**”), correspondientes todos al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 ([enlace](#)) (los “**Estados Financieros Consolidados Árima 2024**”);
 - (ii) los estados financieros consolidados de JSS SOCIMI, su informe de auditoría y su informe de gestión consolidado (el “**IGC JSS SOCIMI 2024**”), correspondientes todos al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 ([enlace](#)) (los “**Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024**”);
 - (iii) el informe anual de gobierno corporativo de Árima correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 ([enlace](#)) (el “**IAGC Árima 2024**”);
 - (iv) el proyecto común de la Fusión aprobado y firmado por los órganos de administración de Árima y JSS SOCIMI el 27 de junio de 2025 ([enlace](#)) (el “**Proyecto Común de Fusión**”);
 - (v) el informe de administradores de Árima destinado a sus accionistas y trabajadores sobre el Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
 - (vi) el informe de administradores de JSS SOCIMI destinado a sus accionistas sobre el Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
 - (vii) el informe de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de Árima y JSS SOCIMI, Forvis Mazars Auditores, S.L.P. (“**Forvis Mazars**”), sobre el Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
 - (viii) el anuncio informando del derecho de los accionistas, acreedores y trabajadores de Árima a presentar observaciones relativas al Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
 - (ix) el anuncio informando del derecho de los accionistas, acreedores y trabajadores de JSS SOCIMI a presentar observaciones relativas al Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
 - (x) el estado de situación financiera individual auditado de Árima que forma parte de los estados financieros individuales de Árima correspondientes al ejercicio 2024, considerado como el balance de fusión a los efectos del artículo 43 del RDL 5/2023 ([enlace](#));
 - (xi) el estado de situación financiera individual auditado de JSS SOCIMI que forma parte de los estados financieros individuales de JSS SOCIMI correspondientes al ejercicio 2024, considerado como el balance de fusión a los efectos del artículo 43 del RDL 5/2023 ([enlace](#));
 - (xii) los estados financieros individuales y consolidados e informes de gestión de los ejercicios 2024, 2023 y 2022 de las Entidades Participantes, junto con los correspondientes informes de auditoría:
 - (a) 2024 Árima ([enlace](#) y [enlace](#));

- (b) 2023 Árima ([enlace](#) y [enlace](#));
- (c) 2022 Árima ([enlace](#) y [enlace](#));
- (d) 2024 JSS SOCIMI ([enlace](#));
- (e) 2023 JSS SOCIMI ([enlace](#));
- (f) 2022 JSS SOCIMI ([enlace](#));
- (xiii) los estatutos sociales vigentes de Árima ([enlace](#));
- (xiv) los estatutos sociales vigentes de JSS SOCIMI ([enlace](#));
- (xv) el texto íntegro de los estatutos sociales de Árima, sociedad absorbente, que serán de aplicación una vez se ejecute la Fusión ([enlace](#));
- (xvi) la identidad y fecha desde la que desempeñan su cargo los administradores de Árima y de JSS SOCIMI, a los efectos del artículo 46.1.5° del Real Decreto-ley 5/2023 ([enlace](#));
- (xvii) el anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árima que decidirá sobre la Fusión, en el que se incluye el orden del día ([enlace](#));
- (xviii) las propuestas de acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árima que decida sobre la Fusión ([enlace](#));
- (xix) la comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por Árima el 2 de octubre de 2025 en relación con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árima que decida sobre la Fusión (núm. registro oficial 36984) ([enlace](#)); y
- (xx) la comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 2 de octubre de 2025 en relación con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de JSS SOCIMI que decida sobre la Fusión ([enlace](#)).

Salvo cuando se indique lo contrario, las referencias en el Documento de Exención a otros documentos, incluyendo a título enunciativo las relativas a otros informes y a páginas web, se realizan a efectos meramente informativos. En consecuencia, tales documentos no quedan incorporados por referencia al Documento de Exención ni deben considerarse parte de él a ningún efecto.

1. FACTORES DE RIESGO

La Fusión implica ciertos riesgos. De conformidad con lo previsto en el Reglamento Delegado (UE) 2021/528, de la Comisión, de 16 de diciembre de 2020, los riesgos que se exponen a continuación son aquellos factores de riesgo que, actualmente, Árima ha considerado importantes y específicos de la Fusión y que podrían afectar específicamente a las Acciones Nuevas, ordenados por categorías en función de su naturaleza, y que están refrendados por el Documento de Exención.

Los inversores deberán tener en cuenta y evaluar minuciosamente estos riesgos e incertidumbres, junto con otra información que se les proporcione en el Documento de Exención (incluida la información incorporada por referencia al mismo) y en el Proyecto Común de Fusión, así como en cualquier otro documento que resulte necesario poner a disposición de los accionistas e inversores de conformidad con la normativa aplicable en el marco de la Fusión. Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera de Árima, como entidad resultante de la Fusión (por ser la sociedad absorbente), y el Grupo Árima, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad, lo que podría ocasionar una pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

No obstante, podría haber otros riesgos e incertidumbres actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad en el marco de la Fusión y relativos a las Acciones Nuevas que podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

Adicionalmente, las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Árima, así como la valoración de la Sociedad, están sujetos a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que Árima opera (inmobiliario), así como a riesgos específicos propios de Árima. Así, por ejemplo, la inversión en el Grupo Árima se encuentra expuesta a riesgos derivados de la valoración de la cartera de inversiones como consecuencia del entorno de tipos de interés y de la evolución del mercado, de la existencia de un accionista de control en Árima y de la concentración de su estructura accionarial, de la fiscalidad, de la iliquidez de las inversiones y del acceso a financiación externa para garantizar su operativa y, en particular, de su capacidad de endeudamiento (véase adicionalmente la Nota 3 (“Gestión del riesgo financiero”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024 y el apartado 11 (“Principales riesgos e incertidumbres”) del IGC Árima 2024. Por consiguiente, los factores de riesgo e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos a los que está expuesto el Grupo Árima y las Acciones Nuevas en el marco de la Fusión.

1.1 FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA FUSIÓN

1.1.1 Árima podría verse afectada negativamente por aspectos derivados de la Fusión y, en particular, por no alcanzar los objetivos perseguidos con la misma

La Fusión persigue, desde la perspectiva de Árima, una reorganización interna del área inmobiliaria y del grupo de empresas al que pertenece, logrando una simplificación de su estructura societaria, organizativa y funcional, lo que redundaría a su vez en la creación de sinergias en su administración y gestión, lo que en última instancia permitiría simplificar los procesos administrativos y de gestión, así como mejorar la estructura de costes y la eficiencia en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Desde la perspectiva de Árima, la Fusión tiene como objetivo dotar a la Sociedad de una mayor capacidad para competir en el sector inmobiliario, potenciando la visibilidad y el reconocimiento de su marca, incrementando su capitalización y balance, así como mayor atractivo para incorporar talento y el

mantenimiento de un alto nivel de gobernanza corporativa. Para más información, véase el epígrafe 2.3.1 del Documento de Exención.

No obstante, como toda reestructuración de grupo, la integración de JSS SOCIMI en Árima puede ser compleja e implicar dificultades fuera del control de la entidad resultante de la Fusión, y los costes, beneficios y sinergias derivados de dicha integración pueden no estar en línea con los esperados. La entidad resultante de la Fusión podría, por ejemplo, tener que afrontar dificultades y obstáculos como consecuencia de, entre otras cuestiones, la necesidad de implementar, integrar y armonizar diversos procedimientos y sistemas operativos específicos de negocio y sistemas financieros, contables, de información o cualesquiera otros sistemas de ambas entidades, por los compromisos asumidos en contratos materiales y alianzas estratégicas. También existe un riesgo de integración relacionado con la transición del propio negocio de JSS SOCIMI.

Para consolidar los beneficios anticipados de la Fusión, la entidad resultante de la Fusión debe, de manera eficiente y eficaz, combinar con éxito su negocio con el de JSS SOCIMI, superando las dificultades que pudieran surgir en el proceso. Si no es capaz de lograr estos objetivos, o si las asunciones tenidas en cuenta no son correctas, los beneficios esperados, así como la optimización de la estructura de costes, puede que no se consigan, total o parcialmente, o que su consecución lleve más tiempo de lo esperado.

Adicionalmente, el patrimonio transmitido en bloque por JSS SOCIMI a Árima, como consecuencia del cual esta última, como sociedad absorbente, adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la primera, podría ocultar pasivos o vicios de carácter material que no eran aparentes o conocidos para Árima o que no fueron detectados o contingencias derivadas de eventos pasados que Árima no podía anticipar. Consecuentemente, la sociedad resultante de la Fusión podría tener que hacer frente a pasivos y contingencias inesperados y a costes adicionales no planificados. No haber identificado dichos pasivos o vicios ocultos podría suponer que Árima no logre alcanzar, parcial o totalmente, los propósitos y objetivos en los que se basó la decisión de llevar a cabo la Fusión (véase el epígrafe 2.3.1 del Documento de Exención), o que no logre alcanzarlos en el grado y manera esperados y, en concreto, que no logre alcanzar plenamente las sinergias en la administración y gestión, la mejora de la estructura de costes o la eficiencia en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, así como que no se mejore su capacidad para competir.

Por otro lado, la necesidad de que parte de la atención del equipo gestor de la entidad resultante de la Fusión esté centrada en las cuestiones derivadas de la integración con JSS SOCIMI y no se concentre en la operativa normal del negocio de la entidad resultante de la Fusión, podría tener un efecto adverso en el negocio de la Sociedad, especialmente teniendo en cuenta las condiciones macroeconómicas generales actuales, las cuales pueden evolucionar de manera adversa. La entidad resultante de la Fusión puede no ser capaz de reaccionar oportuna y eficazmente a los cambios del mercado, mientras esté en el proceso de integrar ambos negocios.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera de Árima, como sociedad absorbente y entidad resultante de la Fusión, y del Grupo Árima, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

1.2 FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LOS VALORES PARTICIPATIVOS

1.2.1 Las Acciones Nuevas objeto de canje en el marco de la Fusión están reservadas a los titulares de acciones de JSS SOCIMI, por lo que los actuales accionistas de Árima verán diluida su participación en el capital de la Sociedad

La integración de los negocios de Árima y JSS SOCIMI se realizará por medio de una fusión inversa por absorción de JSS SOCIMI por Árima, con disolución sin liquidación de JSS SOCIMI, y traspaso en bloque a título universal de todo su patrimonio a Árima, recibiendo los accionistas de JSS SOCIMI en canje, una combinación de acciones ordinarias existentes de Árima y las Acciones Nuevas, todo ello de acuerdo con el procedimiento y tipo de canje previstos en el epígrafe 2.3.2 del Documento de Exención. A efectos de entregar las Acciones Nuevas, Árima realizará un aumento de capital en el importe necesario para hacer frente al carie de las acciones de JSS SOCIMI mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los titulares de acciones de JSS SOCIMI, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, derecho de suscripción preferente de los accionistas de Árima en el referido aumento de capital.

Por todo lo anterior, los actuales accionistas de Árima no podrán suscribir las Acciones Nuevas que se emitan con ocasión de la Fusión, y verán diluida su participación aproximadamente en un 20 %, asumiendo como hipótesis que el aumento de capital en el marco de la Fusión se ejecute por su importe nominal máximo. Para más información, véase el epígrafe 2.4.5 del Documento de Exención.

1.2.2 Riesgo de liquidez en el mercado: la reducida liquidez de las acciones de la Sociedad podría dificultar la venta de las Acciones Nuevas en el mercado. Adicionalmente, cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran admitidas a negociación

El riesgo de liquidez en el mercado es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para las acciones y, por tanto, que un inversor no pueda realizar en el mercado la operación de compra o venta deseada.

Tal y como se detalla en el epígrafe 2.4.4 del Documento de Exención, la Sociedad solicitará la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia de las Acciones Nuevas que se emitan en el marco del aumento de capital para atender el canje de la Fusión, junto con las restantes acciones de la Sociedad. Las acciones de Árima actualmente en circulación están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

No obstante, no existen garantías con respecto al volumen de contratación que alcanzarán las Acciones Nuevas de la Sociedad, ni con respecto a su nivel de liquidez. Desde el 1 de enero de 2025 hasta el 3 de septiembre de 2025, en 172 sesiones bursátiles en total se negociaron 39.410 acciones por un importe de 309.391 euros. Teniendo en cuenta que Árima tiene actualmente 25.982.941 acciones en circulación, el volumen de liquidez es del 0,00088 % diario, lo que supone una liquidez limitada.

Además, sin perjuicio de que el número de acciones de la Sociedad que integran el capital flotante (*free float*) a la fecha del Documento de Exención (43.694 acciones representativas del 0,17 % del capital social de Árima) no se verá reducido por la Fusión, como consecuencia del efecto dilutivo de la misma,

el porcentaje del capital social que representa dicho capital flotante (*free float*) de la Sociedad sí se verá reducido, lo que podría afectar negativamente a la liquidez de las mismas. En este sentido, según la información de la que dispone Árima a fecha del Documento de Exención, el capital flotante (*free float*) de la Sociedad tras la Fusión teniendo en cuenta la distribución actual de las acciones de Árima ascenderá al 0,14 %, lo que supone que se sitúa por debajo del umbral del 25 % establecido en el artículo 66.7 del Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, que evidenciaría la existencia de una distribución suficiente.

En este sentido, las acciones de Árima (entre las que se incluirán las Acciones Nuevas) podrían tener una liquidez menor que las de otras compañías cuyas acciones se encuentran admitidas a negociación en el Mercado Continuo. En consecuencia, aquellos accionistas y/o inversores que inviertan en acciones de Árima podrían llegar a tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones. Además, cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas y en el inicio de su negociación privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a sus titulares la venta de las mismas.

Por otro lado, un volumen reducido de negociación de las acciones de la Sociedad puede producir alteraciones significativas en el precio de cotización de las acciones de Árima cuando se introducen órdenes por un volumen superior al habitual, sin que ello sea directamente atribuible a la evolución del negocio o a la situación financiera de la Sociedad.

1.2.3 Futuros aumentos de capital podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad

Tras la Fusión, Árima podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital adicionales. En el supuesto de que se realizasen aumentos de capital, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital en aquellos casos en los que no se ejerciten el derecho de preferencia o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

A este respecto, se hace constar que la Junta General ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en su reunión celebrada el día 23 de mayo de 2023, bajo el punto Octavo del orden del día, aprobar de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital una delegación en el Consejo de Administración de la Sociedad, por un plazo de cinco años, de la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias hasta un importe máximo equivalente al 50 % del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente sólo en aquellos aumentos hasta un importe máximo igual al 20 % del capital social.

1.2.4 El precio de las acciones de Árima podría fluctuar y provocar que los inversores no puedan vender sus acciones a un precio igual o superior al precio de compra

Está previsto que las Acciones Nuevas de Árima se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Por lo tanto, el precio de las acciones de Árima podría fluctuar al alza y a la baja. Entre los factores que podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Árima se incluyen, por ejemplo: (i) la percepción sobre el éxito o impacto de la Fusión; (ii) los resultados de explotación de Árima o su situación financiera real o prevista; (iii) los cambios en el marco jurídico y regulador aplicable a la Sociedad o las condiciones económicas generales; (iv) las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre Árima, el sector en el que opera o la situación; y (v) cualquier publicidad negativa.

Por tanto, la Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas, una vez admitidas a negociación, vayan a cotizar en un futuro a un precio igual o superior al precio al que fueron emitidas, puesto que el precio de cotización de las acciones de Árima puede ser volátil.

1.2.5 Árima no puede asegurar que vaya a distribuir dividendos en el futuro a los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad está sometida al régimen fiscal especial establecido 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**”). Por lo tanto, en los casos en que el resultado a cierre del ejercicio sea positivo, Árima debe cumplir las obligaciones de distribución de resultados y reparto de dividendos establecidas en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

No obstante, desde la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia hasta la fecha del Documento de Exención, la Junta General de la Sociedad no ha aprobado distribuciones de dividendos en aplicación del resultado del ejercicio, dado que dichos resultados han sido negativos.

Teniendo en cuenta lo anterior, la distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas que eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de la generación de beneficios y la disponibilidad de reservas distribuibles. A su vez, este parámetro viene condicionado por otros factores, incluyendo: (i) las limitaciones que pudiera asumir la Sociedad con sus acreedores en el marco de los contratos de financiación que pueda suscribir; (ii) la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos; (iii) la existencia o no de oportunidades de inversión atractivas que generen valor para los accionistas; así como (iv) cualesquiera otros factores que puedan surgir en cada momento.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, Árima deberá destinar a la reserva legal, con carácter previo a la distribución de dividendos, un importe al menos igual al 10 % del beneficio de cada ejercicio hasta que esta reserva alcance, al menos, el 20 % del capital social suscrito. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tenía dotada reserva legal. Por tanto, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tendrá limitada su capacidad para distribuir dividendos, al menos parcialmente, hasta el cumplimiento de dicha obligación legal.

Por otro lado, el eventual reparto de dividendos a cuenta, reservas disponibles o, en su caso, la aprobación de otras formas de remuneración al accionista conforme a la legislación aplicable dependerá de lo que apruebe la Junta General de Accionistas en cada momento, de conformidad con las propuestas que el Consejo de Administración de Árima someta a su aprobación.

Por todo lo anterior, no hay seguridad de que Árima pague dividendos efectivamente, o de que, si paga dividendos, cuál será el importe de estos. Además, dado que el reparto de dividendos habrá de acordarse, en todo caso, con respeto a las reglas establecidas en la Ley de Sociedades de Capital sobre esta materia, Árima no puede asegurar que en el futuro no existan restricciones al reparto de dividendos, dependiendo de las circunstancias y factores existentes en cada momento como, por ejemplo, la disponibilidad de reservas distribuibles y el resultado neto consolidado atribuible a la Sociedad en cada ejercicio, la rentabilidad, los fondos propios que pueda generar, la situación financiera en cada momento, sus necesidades de liquidez, las restricciones al reparto de dividendos y devolución de aportaciones previstas en los contratos de financiación y otros factores relevantes, los cuales pueden verse a su vez afectados por otros factores de riesgo, algunos de los cuales se describen en el Documento de Exención.

Por todo ello, la Sociedad no puede garantizar que en el futuro vaya a distribuir dividendos o que, en el caso de hacerlo, los dividendos vayan a mantenerse o aumentar progresivamente con el tiempo.

2. DOCUMENTO DE EXENCIÓN

(Redactado según el anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2021/528, de la Comisión de 16 de diciembre de 2020).

2.1 PERSONAS RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE EXENCIÓN, INFORMACIÓN DE TERCEROS E INFORME PERICIAL

2.1.1 Indicación de las personas responsables de la elaboración del Documento de Exención

D. José María Rodríguez-Ponga Linares, en nombre y representación de Árima, en su condición de Presidente ejecutivo, y al amparo de las facultades que les han sido delegadas por acuerdo del Consejo de Administración de Árima en su reunión celebrada el 25 de septiembre de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del Documento de Exención.

2.1.2 Declaración de responsabilidad

D. José María Rodríguez-Ponga Linares, en la representación que ostenta, declara que la información contenida en el Documento de Exención es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2.1.3 Declaración o informe pericial

El Documento de Exención contiene información relativa al único informe de experto independiente de fecha 12 de septiembre de 2025 elaborado por Forvis Mazars sobre el Proyecto Común de Fusión, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del RDL 5/2023 y en el artículo 349 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (el "**Reglamento del Registro Mercantil**"). Forvis Mazars fue designado a tales efectos por el Registro Mercantil de Madrid el 10 de julio de 2025. El referido informe de experto independiente de Forvis Mazars sobre el Proyecto Común de Fusión ha quedado incorporado por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

Forvis Mazars tiene su domicilio social en Barcelona (España), en la calle Diputació, 260, 08007 (Barcelona), y figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 29.461, folio 37, sección general, hoja 151.612 y CIF nº B-61178406. La información relativa al referido informe se ha incluido en el Documento de Exención con el consentimiento de las personas responsables del mismo.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre la Sociedad y Forvis Mazars, salvo la relación estrictamente profesional derivada de la realización del correspondiente informe y al margen de lo indicado en este epígrafe.

2.1.4 Información obtenida de un tercero

Cuando la información del Documento de Exención procede de un tercero, dicha información se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que pudiera hacer que la información reproducida fuese inexacta o engañosa. Además, se indicó la fuente o fuentes de la información.

2.1.5 Declaraciones reglamentarias

Se deja constancia de que:

- (i) el Documento no es un folleto en el sentido del Reglamento (UE) 2017/1129; y
- (ii) el Documento no ha sido objeto de examen y aprobación por la CNMV en su condición de autoridad competente de conformidad con el artículo 20 del Reglamento (UE) 2017/1129.

2.2 INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR Y SOBRE LA SOCIEDAD ABSORBIDA

2.2.1 Información sobre Árima como emisor:

(A) Información general

- (i) Denominación legal y comercial

La denominación social completa del Emisor es Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y, abreviadamente, en el ámbito comercial, su nombre es Árima.

- (ii) Domicilio y forma jurídica, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web

Árima es una sociedad mercantil, constituida en España, con forma jurídica de sociedad anónima cotizada sometida a Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "**Ley de los Mercados de Valores**") y la Ley SOCIMI.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.876, folio 131, hoja M-674551 y está provista del número de identificación fiscal (NIF) A-88130471. El identificador de entidad jurídica (código LEI) de Árima es 959800K5R280DP2B5694.

Árima tiene su domicilio social en Madrid (España), en calle Serrano, 47, 4ª planta, 28001 Madrid, España. El número de teléfono del domicilio social de la Sociedad es +34 910 532 803.

La página web corporativa de la Sociedad es (www.arimainmo.com). Ni la página web corporativa de la Sociedad ni su contenido forman parte o están incorporados en el Documento de Exención, ya sea por referencia o de otra manera, a menos que se disponga lo contrario en el Documento de Exención.

- (iii) Nombre de los auditores durante el período abarcado por los estados financieros y nombre del colegio o colegios profesionales de los que son miembros

Los estados financieros, individuales y consolidados, de Árima correspondientes al ejercicio 2024, han sido auditados por PwC y se hallan depositados en los correspondientes registros públicos de la CNMV, y publicados en la página web de la Sociedad (www.arimainmo.com). Los referidos estados financieros forman parte del Documento de Exención, al haber quedado incorporados por referencia al mismo (véase la sección "Nota explicativa").

PwC tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana, 259, B, 28046 Madrid, España y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 9.267, folio 75, hoja nº M-63.998, sección 3ª, así como en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

Se hace constar que PwC fue nombrado como auditor de cuentas de la Sociedad y del Grupo Árima por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, al amparo

del acuerdo de reelección aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Árima de 20 de junio de 2024. Para más información sobre la relación entre PwC y la Sociedad, véase el apartado “Periodo de contratación” de los informes de auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad mencionados en el epígrafe 2.2.1 (“Información sobre Árima como emisor”) del Documento de Exención y que han quedado incorporados por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

(B) Descripción empresarial

Se incluye para este epígrafe una serie de referencias cruzadas al contenido en cada caso requerido en los documentos incorporados por referencia (véase la sección “Nota explicativa”).

- (i) Principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio

La información relativa a las principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 (“Actividad e información general”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
 - La Nota 4 (“Información financiera por segmentos”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
 - La Nota 7 (“Inversiones inmobiliarias”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
 - La Nota 14 (“Ingresos y gastos”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
 - El apartado 1 (“Estructura organizativa y funcionamiento”) del IGC Árima 2024.
- (ii) Cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, se han producido los siguientes cambios significativos que han afectado a las operaciones y actividades principales del Grupo Árima:

- El 26 de junio de 2025, la Sociedad formalizó la escritura pública de compraventa del inmueble situado en la calle Josefa Valcárcel, 38, en Madrid, por un importe total de 15,3 millones de euros, tal y como se hizo constar en la Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por Árima el 1 de julio de 2025 (núm. registro oficial 35.615).
- El 31 de julio de 2025, la Sociedad procedió a la formalización, mediante escritura pública de compraventa, de la desinversión de su activo Habana. El inmueble, ubicado en Calle Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid, se ha vendido por un importe de 46 millones de euros, por encima de la valoración de junio de 2025, tal y como se hizo constar en la Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por Árima el 11 de agosto de 2025 (núm. registro oficial 36.379).

Al margen de lo anterior, no se han producido cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales del Grupo Árima.

- (iii) Breve descripción de los principales mercados, incluido un desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio

La información relativa a la descripción de los principales mercados, incluido el desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 (“Actividad e información general”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
- La Nota 4 (“Información financiera por segmentos”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
- La Nota 14 (“Ingresos y gastos”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
- El apartado 1 (“La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento”) del IGC Árima 2024.

(C) Inversiones

- (i) Descripción de las inversiones importantes realizadas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, el Grupo Árima no ha realizado inversiones materiales adicionales a lo descrito en el apartado (B) anterior, incluyendo aquellas que pudieran estar en curso y/o para las que ya se hubieran asumido compromisos firmes, distintas de aquellas inversiones que por cuantía no tienen tal consideración, realizadas por Árima en el marco del curso ordinario de sus negocios.

(D) Gobierno corporativo

- (i) Nombre, domicilio profesional y funciones en el seno del emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.

La tabla siguiente recoge la composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del Documento de Exención, estando integrado por:

Nombre	Cargo	Categoría	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
José María Rodríguez-Ponga Linares	Presidente	Ejecutivo	19/11/2024	30/06/2025	N/A
Belen Ríos Calvo	Vocal	Dominical	19/11/2024	30/06/2025	JSS SOCIMI
Santiago Aguirre Gil de Biedma	Vocal	Independiente	19/11/2024	30/06/2025	N/A
María Virginia Villanueva Rosa	Vocal	Dominical	19/11/2024	30/06/2025	JSS SOCIMI
José Carlos Velasco Sánchez	Vocal	Independiente Coordinador	19/11/2024	30/06/2025	N/A

La información relativa a los miembros del Consejo de Administración de Árima y de las distintas comisiones (Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comisión de Auditoría y Control) puede encontrarse en:

- El apartado C (“Estructura de la administración de la Sociedad”) del IAGC Árima 2024.
- El documento acerca de la identidad de los administradores de Árima, que forma parte de la documentación relativa a la Fusión, y que se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

El domicilio profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de Árima se encuentra en Madrid (España), en calle Serrano, 47, 4ª planta, 28001 Madrid, España.

(ii) Identidad de los accionistas principales

A la fecha del Documento de Exención, el capital social de Árima asciende a la cantidad de 259.829.410 euros y está integrado por 25.982.941 acciones nominativas ordinarias de 10 euros de valor nominal, pertenecientes a una única clase y a la misma serie, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La siguiente tabla muestra los accionistas de Árima que tienen, a la fecha del Documento de Exención, la consideración de “accionistas significativos” conforme este concepto se define en el artículo 105 de la Ley de los Mercados de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

Accionistas significativos	Núm. derechos de voto	Porcentaje sobre el total de derechos de voto
J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. ⁽¹⁾	25.912.276	99,73 %

Fuente: según información proporcionada por los accionistas de Árima a la fecha del Documento de Exención.

- (1) A través de JSS SOCIMI. La sociedad luxemburguesa J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A., es la sociedad gestora de JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF, accionista único de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à. r.l. (“**Master HoldCo**”), que, a su vez, es titular del 51,05 % de las acciones de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., titular del 99,73 % de las acciones de Árima. El apartado 1.4.5. del folleto explicativo de la OPA (accesible en este [enlace](#)) contiene una explicación más detallada de la cadena de control.

(iii) Número de empleados

La información relativa al número de empleados a 31 de diciembre de 2024 se puede encontrar en la Nota 14 (“Ingresos y gastos”), apartado b), de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.

Se hace constar que, en el ejercicio 2024, el número medio de empleados del Grupo Árima ascendía a 13.

(E) Información financiera

(i) Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de la Sociedad relativos a los ejercicios 2024, 2023 y 2022, forman parte del Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

Los informes de auditoría sobre los estados financieros referidos en el párrafo anterior se presentan como parte de los mismos y quedan incorporados por referencia al Documento de Exención. Estos informes de auditoría no contienen salvedades, modificaciones de opinión, abstenciones de opinión o párrafos de énfasis.

(ii) Normas contables

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Árima relativos a los ejercicios 2024, 2023 y 2022, que se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”), se han elaborado de conformidad con el Plan General de Contabilidad (PGC) y las NIIF, respectivamente.

(iii) Cambios significativos en la posición financiera del emisor

- (a) Descripción de todo cambio significativo en la situación financiera que se haya producido desde el fin del último período financiero para el que se hayan publicado estados financieros auditados o información financiera intermedia

Con fecha 16 de julio de 2025, Árima suscribió un contrato de financiación con garantía hipotecaria con Abanca Corporación Bancaria, S.A., por importe máximo de 27,4 millones de euros, de los que se han dispuesto 10,3 millones de euros. La financiación devenga un tipo de interés de mercado. La fecha de vencimiento final de la financiación es el 1 de agosto de 2032. Los fondos obtenidos bajo la financiación se destinarán, entre otros, a financiar los costes y gastos, tanto directos como indirectos, relacionados con las obras de acondicionamiento y mejora de la finca 8045 del Registro de la Propiedad 55 de Madrid, que es titularidad de Árima. Una vez concluidas las obras, la referida finca será objeto de arrendamiento.

Al margen de lo anterior, desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en la situación financiera del Grupo Árima.

- (b) Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbre, demanda, compromiso o hecho que pudiera razonablemente tener una incidencia importante en el emisor durante al menos el ejercicio en curso.

La información sobre las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran tener una incidencia importante en el Grupo Árima se puede encontrar en:

- La Nota 3 (“Gestión del riesgo financiero”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
- La Nota 13 (“Débitos y partidas a pagar”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
- La Nota 23 (“Hechos posteriores”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.
- El apartado E (“Sistemas de control y gestión de riesgos”) del IGC Árima 2024.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en Árima.

(iv) El informe de gestión a que se refieren los artículos 19 y 29 de la Directiva 2013/34/UE

Los informes de gestión individuales y consolidados del ejercicio 2024 se presentan como parte de los estados financieros anuales de la Sociedad mencionados en el epígrafe 2.2.1(E) del Documento de Exención y quedan incorporados por referencia al mismo (véase la sección “Nota explicativa”).

(F) Procedimientos judiciales y de arbitraje

- (i) Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o aquellos que el Emisor considere que puedan iniciarse), durante un período que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado recientes efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del emisor y/o del grupo

Ninguna sociedad del Grupo se encuentra o se ha encontrado, en los últimos 12 meses anteriores a la fecha del Documento de Exención, incurso en ningún procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del Grupo.

Adicionalmente, para conocer la información relativa a las provisiones dotadas durante el último ejercicio por estos conceptos, véase la Nota 17 (“Provisiones, contingencias y avales”) de los Estados Financieros Consolidados Árima 2024.

(G) Síntesis de la información comunicada con arreglo al Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo.

En el marco de la información divulgada por Árima en virtud del Reglamento (UE) 596/2014 en los últimos 12 meses, a continuación se presenta un resumen de la información pertinente a la fecha del Documento de Exención conforme a lo estipulado por el Reglamento Delegado (UE) 2021/528:

- Sobre operaciones corporativas (fusiones, adquisiciones y otros): comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por Árima el 2 de octubre de 2025 (núm. registro oficial 36984), en la que se anuncia la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del ejercicio 2025, cuyo punto Primero del orden del día se refiere a la aprobación de la Fusión.

La comunicación de otra información relevante referida anteriormente se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

2.2.2 Información sobre JSS SOCIMI como sociedad absorbida

(A) Información general

(i) Denominación legal y comercial

La denominación social completa de la sociedad absorbida es JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y, abreviadamente, en el ámbito comercial, su nombre es JSS SOCIMI.

- (ii) Domicilio y forma jurídica, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web

JSS SOCIMI es una sociedad mercantil, constituida en España, con forma jurídica de sociedad anónima sometida a Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de los Mercados de Valores, y la Ley SOCIMI.

JSS SOCIMI está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.114, folio 175, sección 8, hoja M-662.459 y está provista del número de identificación fiscal (NIF) A-88020953. El identificador de entidad jurídica (código LEI) de JSS SOCIMI es 959800Y4QV7A4Z32RU51.

JSS SOCIMI tiene su domicilio social en Madrid (España), en calle Serrano, 41, 4ª planta, 28001 Madrid, España. El número de teléfono del domicilio social de JSS SOCIMI es +34 910 88 66 83.

La página web corporativa de JSS SOCIMI es www.jsrealestatesocimi.com. Ni la página web corporativa de JSS SOCIMI ni su contenido forman parte o están incorporados en el Documento de Exención, ya sea por referencia o de otra manera, a menos que se disponga lo contrario en el Documento de Exención.

- (iii) Nombre de los auditores durante el período abarcado por los estados financieros y nombre del colegio o colegios profesionales de los que son miembros

Los estados financieros, individuales y consolidados, de JSS SOCIMI correspondientes al ejercicio 2024, han sido auditados por Deloitte y se hallan publicados en las páginas web del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”) (www.bmegrowth.es) y de JSS SOCIMI (www.jssrealestatesocimi.com). Los referidos estados financieros forman parte del Documento de Exención, al haber quedado incorporados por referencia al mismo (véase la sección “Nota explicativa”).

Deloitte tiene su domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020 Madrid, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 13.650, folio 188, hoja nº M-54414, inscripción 96ª, así como en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Se hace constar que Deloitte fue nombrado como auditor de cuentas de la JSS SOCIMI y del Grupo JSS SOCIMI, al amparo del acuerdo de reelección aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de JSS SOCIMI de 30 de junio de 2025.

(B) Descripción empresarial

Se incluye para este epígrafe una serie de referencias cruzadas al contenido en cada caso requerido en los documentos incorporados por referencia (véase la sección “Nota explicativa”).

- (i) Principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio

La información relativa a las principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 (“Naturaleza y actividad del Grupo”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 5.2 (“Inversiones inmobiliarias”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 15 (“Ingresos y gastos”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 17 (“Información financiera por segmentos”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

- (ii) Cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados

El 27 de mayo de 2025, la filial íntegramente participada por JSS SOCIMI, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., transmitió el inmueble de su titularidad destinado a oficinas sito en la Calle Ríos Rosas 24, Madrid, por un precio de aproximadamente 25,5 millones de euros, tal y como consta en la comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 30 de mayo de 2025.

El 24 de septiembre de 2025, la filial íntegramente participada por JSS SOCIMI, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., JSS SOCIMI y Bank J. Safra Sarasin Ltd. suscribieron un “*waiver and consent agreement*” por medio del cual, entre otras cuestiones, se acordó un periodo de espera (*standstill*) de la obligación por parte de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., de repagar las cantidades pendientes bajo un contrato de préstamo, suscrito originalmente por dicha compañía con el referido banco el 21 de septiembre de 2018,

como consecuencia de su vencimiento. Actualmente, el periodo de efectividad de dicho “standstill” se extiende entre el 19 de septiembre de 2025 y el 21 de marzo de 2026.

Al margen de lo anterior, desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales del Grupo JSS SOCIMI, distintos de los hechos descritos en la Nota 24 (“Hechos posteriores”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

- (iii) Breve descripción de los principales mercados, incluido un desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio

La información relativa a la descripción de los principales mercados, incluido el desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 (“Naturaleza y actividad del Grupo”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 5.2 (“Inversiones inmobiliarias”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 17 (“Información financiera por segmentos”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 15 (“Ingresos y gastos”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

(C) Inversiones

- (i) Descripción de las inversiones importantes realizadas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, el Grupo JSS SOCIMI no ha realizado inversiones materiales, incluyendo aquellas que pudieran estar en curso y/o para las que ya se hubieran asumido compromisos firmes, distintas de aquellas inversiones que por cuantía no tienen tal consideración realizadas por JSS SOCIMI en el marco del curso ordinario de sus negocios.

No obstante y con respecto a desinversiones importantes, tal y como se expone en el apartado (B) anterior, el 27 de mayo de 2025, la filial íntegramente participada por JSS SOCIMI, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., transmitió el inmueble de su titularidad destinado a oficinas sito en la Calle Ríos Rosas 24, Madrid, por un precio de aproximadamente 25,5 millones de euros, tal y como consta en la comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 30 de mayo de 2025.

(D) Gobierno corporativo

- (i) Nombre, domicilio profesional y funciones en el seno de la sociedad absorbida de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.

La tabla siguiente recoge la composición del Consejo de Administración de JSS SOCIMI a la fecha del Documento de Exención, estando integrado por:

Nombre	Cargo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento
José María Rodríguez-Ponga Linares	Presidente	10/05/2021	30/06/2025
Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos	Vocal	14/09/2018	28/06/2024

Ronnie Neefs	Vocal	14/09/2018	28/06/2024
--------------	-------	------------	------------

La información relativa a los miembros del Consejo de Administración de JSS SOCIMI puede encontrarse en el documento acerca de la identidad de los administradores de JSS SOCIMI, que forma parte de la documentación relativa a la Fusión, y que se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

El domicilio profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de JSS SOCIMI se encuentra en Madrid (España), en calle Serrano, 47, 4ª planta, 28001 Madrid, España.

(ii) Identidad de los accionistas principales

A la fecha del Documento de Exención, el capital social de JSS SOCIMI asciende a la cantidad de 24.708.209 euros y está integrado por acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal, pertenecientes a una única clase y a la misma serie, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La siguiente tabla muestra los accionistas de JSS SOCIMI que tienen, a la fecha del Documento de Exención, la consideración de “accionistas significativos” conforme este concepto se define en el artículo 105 de la Ley de los Mercados de Valores y al Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

Accionistas significativos	Núm. derechos de voto	Porcentaje sobre el total de derechos de voto
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. ⁽¹⁾	12.613.210	51,05 %
JS Immo Luxembourg, S.A. ⁽²⁾	11.498.015	46,54 %

Fuente: según información publicada por JSS SOCIMI en la página web de BME Growth mediante comunicación de otra información relevante publicada el 10 de septiembre de 2025 e información proporcionada por los accionistas de JSS SOCIMI.

- (1) Participada íntegramente por JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF, un fondo de inversión colectiva luxemburgués participado, de forma indirecta y mayoritariamente, por clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank. El Fondo está controlado por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (esto es, su sociedad gestora) con arreglo a los acuerdos de gestión que se describen en el apartado 1.4.5. del folleto explicativo de la OPA (accesible en este [enlace](#)).
- (2) Participada íntegramente por J. Safra Holdings International (Luxembourg), S.A., que, a su vez, está íntegra e indirectamente participada, a través de entidades intermedias, por Dña. Vicky Safra e hijos. El apartado 1.4.5. del folleto explicativo de la oferta OPA (accesible en este [enlace](#)) contiene una explicación más detallada de la cadena de control.

(iii) Número de empleados

La información relativa al número de empleados a 31 de diciembre de 2024 se puede encontrar en la Nota 15.2 (“Ingresos y gastos”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

Se hace constar que, en el ejercicio 2024, y teniendo en cuenta la incorporación de Árima en noviembre de 2024, el número medio de empleados del Grupo JSS SOCIMI ascendía a 2,2.

(E) Información financiera

(i) Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de JSS SOCIMI relativos a los ejercicios 2024, 2023 y 2022, forman parte del Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

Los informes de auditoría sobre los estados financieros referidos en el párrafo anterior se presentan como parte de los mismos y quedan incorporados por referencia al Documento de Exención. Estos informes de auditoría no contienen salvedades, modificaciones de opinión, abstenciones de opinión o párrafos de énfasis.

(ii) Normas contables

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de JSS SOCIMI relativos a los ejercicios 2024, 2023 y 2022, que se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”), se han elaborado de conformidad con el Plan General de Contabilidad (PGC) y las NIIF, respectivamente.

(iii) Cambios significativos en la posición financiera del emisor

- (a) Descripción de todo cambio significativo en la situación financiera que se haya producido desde el fin del último período financiero para el que se hayan publicado estados financieros auditados o información financiera intermedia

Véase el apartado 2.2.2(B)(ii) de este Documento de Exención.

Al margen de lo anterior, desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en la situación financiera del Grupo JSS SOCIMI, distintos de los hechos descritos en la Nota 24 (“Hechos posteriores”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

- (b) Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbre, demanda, compromiso o hecho que pudiera razonablemente tener una incidencia importante en la sociedad absorbida durante al menos el ejercicio en curso.

La información sobre las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran tener una incidencia importante en el Grupo JSS SOCIMI se puede encontrar en:

- La Nota 11 (“Pasivos financieros corrientes y no corrientes”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 20 (“Información sobre la gestión del riesgo financiero”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.
- La Nota 23 (“Hechos posteriores”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en JSS SOCIMI.

(iv) El informe de gestión a que se refieren los artículos 19 y 29 de la Directiva 2013/34/UE

Los informes de gestión individuales y consolidados del ejercicio 2024 se presentan como parte de los estados financieros anuales de JSS SOCIMI mencionados en el epígrafe 2.2.1 del Documento de Exención y quedan incorporados por referencia al mismo (véase la sección “Nota explicativa”).

(F) Procedimientos judiciales y de arbitraje

- (i) Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o aquellos que la sociedad absorbida considere que puedan iniciarse), durante un período que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado reciente efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad de la sociedad absorbida y/o del grupo

Ninguna sociedad del Grupo JSS SOCIMI se encuentra o se ha encontrado, en los últimos 12 meses anteriores a la fecha del Documento de Exención, incurso en ningún procedimiento administrativo, judicial

o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del Grupo JSS SOCIMI.

Adicionalmente, para conocer la información relativa a las provisiones dotadas durante el último ejercicio por estos conceptos, véanse las Notas 5.7 (“Provisiones”) y 8.3 (“Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”) de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

(G) Síntesis de la información comunicada con arreglo al Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo.

En el marco de la información divulgada por JSS SOCIMI en virtud del Reglamento (UE) 596/2014 en los últimos 12 meses, a continuación se presenta un resumen de la información pertinente a la fecha del Documento de Exención conforme a lo estipulado por el Reglamento Delegado (UE) 2021/528:

- Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 24 de octubre de 2024 en la que se anuncia la aprobación por la CNMV de la OPA.
- Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 21 de noviembre de 2024 en la que se anuncia la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el 21 de diciembre de 2024, a los efectos de resolver sobre (i) un aumento de capital mediante compensación de créditos por un importe máximo de 160.000.000,00 euros; y (ii) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente, por un importe máximo de 3.955.866,00 euros.
- Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 23 de diciembre de 2024 en la que se anuncia la aprobación de los acuerdos referidos en el párrafo anterior por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de diciembre de 2024.
- Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 30 de mayo de 2025 sobre la transmisión por su filial íntegramente participada Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., del inmueble destinado a oficinas sito en la Calle Ríos Rosas 24, Madrid, por un precio de aproximadamente 25,5 millones de euros.
- Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 2 de octubre de 2025 en la que se anuncia la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del ejercicio 2025, cuyo punto Primero del orden del día se refiere a la aprobación de la Fusión.

La comunicación de otra información relevante referida en el párrafo anterior se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La Fusión tiene como objetivo principal la integración de los negocios de Árima y JSS SOCIMI. La estructura jurídica elegida para ello es la fusión, en los términos previstos en el RDL 5/2023.

En concreto, la integración se articulará mediante la fusión inversa por absorción de JSS SOCIMI (sociedad absorbida) por Árima (sociedad absorbente), con extinción, vía disolución sin liquidación, de JSS SOCIMI, y traspaso en bloque de todo su patrimonio a Árima, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de JSS SOCIMI.

A resultas de la Fusión, los accionistas de JSS SOCIMI recibirán en canje acciones ordinarias existentes y acciones de nueva emisión de Árima (estas últimas, las Acciones Nuevas).

2.3.1 Finalidad y objetivos de la operación

(A) Finalidad de la operación para el emisor y sus accionistas

La Fusión se enmarca en el proceso de integración de las actividades de JSS SOCIMI y Árima iniciado tras la finalización de la OPA.

Como resultado de la OPA y a la fecha del Proyecto Común de Fusión, JSS SOCIMI mantiene una participación del 99,73 % en el capital de Árima. 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 (Mercado Continuo), mientras que las acciones de JSS SOCIMI están incorporadas al segmento de negociación BME Growth.

La estructura anterior, de dos niveles, presenta dos principales inconvenientes:

- (i) En primer lugar, se generan duplicidades e ineficiencias en los procesos de toma de decisiones estratégicas que podrían privar a JSS SOCIMI de la flexibilidad y agilidad necesarias para acometer sus planes de expansión y crecimiento.
- (ii) En segundo lugar, la incorporación a negociación de las acciones de JSS SOCIMI y Árima en dos centros de negociación distintos podría dificultar en el medio plazo la capacidad de las sociedades de acceder de forma efectiva a los mercados de capitales.

(B) Finalidad de la operación para la sociedad absorbida

Las Entidades Participantes consideran que resulta esencial fomentar un acceso adecuado a los mercados de capitales para la consecución de los planes de crecimiento y expansión de JSS SOCIMI en el mercado inmobiliario. De un lado, porque permitiría a la plataforma consolidada ampliar su base accionarial y mejorar el acceso a recursos propios para financiar su crecimiento. De otro, porque genera un mayor atractivo de las acciones de la sociedad para ofrecerlas como posible contraprestación en operaciones de adquisición e integración de otras compañías del sector, lo que otorgaría a la plataforma combinada una notable ventaja competitiva en la búsqueda y ejecución de oportunidades de inversión e integración en el sector inmobiliario.

Además, las Entidades Participantes consideran que el Mercado Continuo constituye un centro de negociación más apropiado que BME Growth para promover la liquidez y frecuencia de negociación de las acciones que resultan necesarias para mejorar la visibilidad de la acción y generar un mayor atractivo para inversores potenciales.

Por los motivos indicados, las Entidades Participantes consideran que la integración de las estructuras societarias de ambas sociedades a través de la Fusión en los términos propuestos es la única operación corporativa que permite solventar los inconvenientes estructurales anteriores y alcanzar los objetivos señalados de la forma más adecuada.

(C) Descripción de los beneficios previstos derivados de la operación

La Fusión permitirá racionalizar y simplificar el funcionamiento de la estructura actual de JSS SOCIMI y Árima para lograr mayores eficiencias en la gestión del negocio y una reducción de los costes operativos. La Fusión permitirá la integración completa de ambas sociedades para consolidar su posicionamiento en el segmento inmobiliario y dotar a la sociedad resultante de la Fusión de una plataforma adecuada para desarrollar su estrategia de crecimiento, conforme a los planes estratégicos anunciados por JSS SOCIMI en el folleto de la OPA incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 16 de octubre de 2024 (accesible en este [enlace](#)).

La Fusión permitirá crear una única compañía cotizada con un acceso potencial más efectivo a los mercados de capitales. Como se ha indicado, las Entidades Participantes consideran que existen ventajas significativas en que la sociedad resultante de la Fusión cotice en el Mercado Continuo. En particular, las Entidades Participantes estiman que la cotización en el Mercado Continuo podría dar acceso a la sociedad resultante de la Fusión a un mayor número de inversores institucionales en comparación con las posibilidades que ofrecen BME Growth u otros sistemas multilaterales de negociación.

En vista de todo lo anterior, se ha considerado que la estructura actual de Árima es la más apropiada para alcanzar los objetivos perseguidos con la Fusión, de modo que se estima necesario integrar en ella la estructura de JSS SOCIMI.

Todo lo anterior hace recomendable, por tanto, la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y el simultáneo traspaso en bloque de todo su patrimonio a Árima por sucesión universal.

2.3.2 Condiciones de la operación

(A) Información sobre los procedimientos y condiciones de la operación y el Derecho aplicable al acuerdo por el que se ejecuta la operación

Para una mejor comprensión del desarrollo del proceso de Fusión, a continuación se identifican y exponen brevemente sus principales hitos, en orden cronológico, mencionando asimismo los preceptos relevantes del RDL 5/2023 que resultan de aplicación.

(i) Redacción y firma del Proyecto Común de Fusión

El Proyecto Común de Fusión, en el que se sientan las bases, la estructura y los criterios para el desarrollo de la operación, fue redactado y suscrito por los Consejos de Administración de Árima y de JSS SOCIMI, en sendas sesiones celebradas ambas el día 27 de junio de 2025, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 39 del RDL 5/2023.

El Proyecto Común de Fusión fue elaborado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4 y 40 del RDL 5/2023 y, por tanto, incluye las menciones que estos preceptos exigen como contenido mínimo necesario. Junto a ese contenido mínimo, el Proyecto Común de Fusión contempla y desarrolla otros aspectos asociados a la modificación estructural cuya inclusión se ha considerado conveniente por los administradores de las Entidades Participantes. Sin perjuicio de que el Proyecto Común de Fusión se incorpora por referencia al Documento de Exención, se resume a continuación su contenido principal:

(a) Identificación de las sociedades participantes en la Fusión:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.1.1 y 40.1º del RDL 5/2023, el apartado 4 del Proyecto Común de Fusión identifica a las Entidades Participantes en la Fusión mediante la indicación de sus razones sociales, forma jurídica y domicilios sociales, números de identificación fiscal, capital social y datos registrales de inscripción.

(b) Canje de la Fusión

Conforme al artículo 40.3º del RDL 5/2023, el apartado 4.2.3 del Proyecto Común de Fusión contiene el tipo de canje de la Fusión, que será de 9 acciones de Árima, de 10,00 euros de valor nominal cada una, por cada 7 acciones de JSS SOCIMI, de 1,00 euro de valor nominal unitario, de las que sean titulares a fecha de presentación del Proyecto Común de Fusión. No se prevé una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL 5/2023, sin perjuicio del procedimiento contemplado en el párrafo (d) siguiente orientado a facilitar, en su caso, el canje.

La justificación del tipo de canje propuesto se desarrolla en el informe de administradores de Árima, que se resume en el epígrafe 2.3.5(D) del Documento de Exención y en el informe de administradores de JSS SOCIMI, que a su vez han sido incorporados por referencia al Documento de Exención y forman parte del mismo (véase la sección “Nota explicativa”).

A los efectos de atender el canje mediante la entrega de Acciones Nuevas, Árima realizará un aumento de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los titulares de acciones de JSS SOCIMI. El precio de emisión unitario de las Acciones Nuevas será de 10,10 euros, correspondiendo 10 euros a valor nominal y 0,10 a prima de emisión.

Los epígrafes 2.3.5 y 2.4 del Documento de Exención desarrollan los detalles de este aumento de capital de Árima para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI y a la solicitud de admisión a negociación de las Acciones Nuevas que se emitan para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.3º del RDL 5/2023, el procedimiento de canje de las acciones de JSS SOCIMI se resume en el apartado 4.3 del Proyecto Común de Fusión, y consistirá en lo siguiente:

- (A) Acordada la Fusión por las Juntas Generales de Accionistas de ambas sociedades, presentada la documentación equivalente a que se refieren los artículos 1.4 g), 21.2 y concordantes del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, e inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, se procederá al canje de las acciones de JSS SOCIMI por acciones de Árima.
- (B) El canje se realizará a partir de la fecha que se indique en el anuncio que se publicará en los Boletines Oficiales de las Bolsas españolas y, en su caso, en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“**BORME**”), así como en las páginas web corporativas de las Entidades Participantes y, respecto de Árima, en la página web de la CNMV y, respecto de JSS SOCIMI, en la página web de BME Growth. A tal efecto, se designará una entidad financiera que actuará como agente, a la cual se hará referencia en el mencionado anuncio.
- (C) El canje de las acciones de JSS SOCIMI por acciones de Árima se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), que sean depositarias de las referidas acciones, con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones en cuenta, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, y con aplicación de lo previsto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que proceda.

Tendrán derecho a la adjudicación de acciones de Árima, de acuerdo con la relación de canje establecida, quienes se encuentren legitimados de conformidad con los asientos contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y sus entidades participantes en la fecha que determine la normativa aplicable a la compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta.
- (D) Los accionistas que sean poseedores de acciones que representen una fracción del número de acciones de JSS SOCIMI fijado como tipo de canje podrán adquirir o transmitir acciones para

canjearlas según dicho tipo de canje. Esta decisión, de compra o de venta, corresponderá a cada accionista individualmente.

Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta la indivisibilidad de la acción y la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de acción, las Entidades Participantes han decidido establecer un mecanismo orientado a facilitar la realización del canje a aquellos accionistas de JSS SOCIMI que sean titulares de un número de acciones que, conforme a la relación de canje acordada, no les permita recibir un número entero de acciones de Árima, y en particular, designarán un agente de picos.

Este mecanismo consistirá en que Árima actuará como contrapartida para la compra de restos o picos; así, cada accionista JSS SOCIMI que, de acuerdo con el canje establecido, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Árima o le sobre un número de acciones de JSS SOCIMI que no den derecho a una acción adicional de Árima (tal número de acciones de JSS SOCIMI se considerará un "Pico"), podrá transmitir dicho Pico a Árima, quien, en su calidad de contrapartida, le abonará en efectivo el Pico adquirido.

Se entenderá que cada accionista de JSS SOCIMI se acoge al sistema de adquisición de Picos aquí previsto, sin que sea necesario que remita instrucciones a la entidad participante en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) correspondiente, la cual le informará del resultado de la operación una vez concluida ésta, salvo que instruya expresamente en sentido contrario.

Dichas operaciones serán realizadas por cuenta de Árima por la entidad agente.

Las acciones de JSS SOCIMI adquiridas por Árima en el marco de la compra de Picos, quedarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 37 del RDL 5/2023 (y, por tanto, no serán canjeadas y quedarán canceladas en el marco de la Fusión).

- (E) Como consecuencia de la Fusión, las acciones de JSS SOCIMI quedarán amortizadas o extinguidas.

Por imperativo de lo previsto en el artículo 37 del RDL 5/2023 y en la normativa sobre acciones propias, no serán canjeadas por acciones de Árima las acciones propias que JSS SOCIMI tenga directamente en autocartera en la fecha en que se realice el canje, y que a fecha de este Documento ascienden a 12.931 acciones.

- (c) Fecha a partir de la cual las Acciones Nuevas dan derecho a participar en las ganancias sociales de Árima

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40.5º del RDL 5/2023, el apartado 6 del Proyecto Común de Fusión determina que las acciones emitidas por Árima en la ampliación de capital, así como las que se entreguen en canje procedentes de la autocartera, darán derecho a sus nuevos titulares a participar en las ganancias sociales de Árima obtenidas a partir del 1 de enero de 2025.

Los dividendos acordados por JSS SOCIMI y por Árima pendientes de pago en la fecha de formalización de la Fusión deberán ser satisfechos a los titulares de las acciones de cada sociedad.

En distribuciones que sean satisfechas con posterioridad a la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de Fusión, las acciones de Árima preexistentes y las que se entreguen o emitan para atender al canje participarán con igualdad de derechos en proporción al valor nominal de cada acción.

- (d) Fecha de efectos contables de la Fusión

De acuerdo con el artículo 40.6º del RDL 5/2023, el apartado 4.2.6 del Proyecto Común de Fusión hace constar que se establece el día 1 de enero de 2025 como fecha a partir de la cual las operaciones de JSS SOCIMI se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de Árima, salvo que la escritura de Fusión se inscriba en el Registro Mercantil con posterioridad al plazo previsto en la legislación mercantil para la formulación de las cuentas anuales del ejercicio que comienza el 1 de enero de 2025 y cierra el 31 de diciembre de 2025, en cuyo caso se entenderá que la fecha de efectos contables de la Fusión será el 1 de enero de 2026.

La retroacción contable así determinada es conforme con el Nuevo Plan General de Contabilidad, y se entiende sin perjuicio de lo que se establece en este para el caso de inscripción de la Fusión con posterioridad al plazo previsto para la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

- (e) Cuentas y valoración de los activos y pasivos del patrimonio de JSS SOCIMI objeto de transmisión

A efectos de lo previsto en el artículo 40.8º del RDL 5/2023, el apartado 4.2.8 del Proyecto Común de Fusión se hace constar que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión se han tomado en consideración las cuentas anuales consolidadas de las Entidades Participantes correspondientes a sus respectivos ejercicios sociales cerrados el día 31 de diciembre de 2024, fecha comprendida dentro de los seis meses anteriores a la formulación del Proyecto Común de Fusión.

A los efectos del artículo 40.7º del RDL 5/2023, el apartado 4.2.7 del Proyecto Común de Fusión establece que el objeto de la Fusión es la totalidad del patrimonio social de JSS SOCIMI. Los activos y pasivos transmitidos por JSS SOCIMI a Árima se registrarán en Árima por el valor contable con que estuvieran registrados en la contabilidad de JSS SOCIMI a la fecha de efectos contables de la Fusión, esto es, a 1 de enero de 2025. No obstante lo anterior, debido a su carácter dinámico, el patrimonio fusionado quedará definitivamente configurado con aquellos elementos patrimoniales exclusivamente afectos a JSS SOCIMI que existan a la fecha de consumación de la fusión.

Concretamente, los activos y pasivos de JSS SOCIMI serán reconocidos por Árima en sus cuentas individuales de conformidad con las normas y políticas contables aplicables y se valorarán por su valor consolidado en los estados financieros consolidados de Árima, como sociedad cabecera del Grupo Árima y del Grupo JSS en España tras la Fusión, de acuerdo las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC).

Asimismo, las magnitudes del activo y pasivo transmitidos por JSS SOCIMI a Árima se registrarán en los estados financieros consolidados de Árima por su valor contable en los estados financieros consolidados de Árima, que formula estados financieros bajo normativa NIIF.

- (f) Aportaciones de industria, prestaciones accesorias, derechos especiales y títulos distintos de los representativos de capital:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.3.º del RDL 5/2023, el apartado 4.1.3 del Proyecto Común de Fusión señala que no existen en ninguna de las dos Entidades Participantes que se fusionan accionistas que gocen de derechos especiales ni que sean tenedores de valores o títulos que no sean acciones. En consecuencia, no está previsto que se confieran, con motivo de la Fusión, derechos a accionistas que gocen de derechos especiales o tenedores de títulos que no sean acciones, distintos, en su caso, de los derechos de los acreedores a solicitar garantías adicionales conforme al artículo 13 RDL 5/2023. De esta forma, las acciones de Árima que se entreguen a los accionistas de JSS SOCIMI como consecuencia de la Fusión no otorgarán a sus titulares derecho especial alguno.

Asimismo, el apartado 4.2.5 del Proyecto Común de Fusión establece, conforme a lo previsto en el artículo 40.4º del RDL 5/2023, que, dado que no existen aportaciones de industria, ni hay establecidas prestaciones accesorias en Árima o en JSS SOCIMI, la Fusión no tiene efecto alguno al respecto, no previéndose compensación alguna al efecto.

- (g) Ventajas especiales atribuidas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Entidades Participantes o al experto independiente:

Por su parte, el apartado 4.1.5 del Proyecto Común de Fusión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.1.5.º del RDL 5/2023, dispone que no se atribuirá ninguna clase de ventajas especiales en Árima a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de ninguna de las Entidades Participantes en la Fusión ni a favor del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid para la emisión del informe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 41 del RDL 5/2023.

- (h) Implicaciones de la Fusión para los acreedores y garantías:

El apartado 4.1.4º del Proyecto Común de Fusión, a los efectos de lo previsto en el artículo 4.1.4º del RDL S/2023, hace constar que no se prevén implicaciones para los acreedores de las Entidades Participantes, más allá del hecho de que los acreedores de JSS SOCIMI pasarán a serlo de Árima y de la integración del patrimonio de JSS SOCIMI en el patrimonio de Árima. Por ello, dado que según el tenor literal del referido artículo 4.1.4º del RDL 5/2023 el ofrecimiento de garantías constituye una posibilidad y no una obligación, no se ha estimado necesaria la presentación a los acreedores de las Entidades Participantes de garantía personal o real alguna adicional a las que, en su caso, pudieran tener aquellas concedidas.

- (i) Estatutos sociales de la sociedad absorbente:

Para dar por cumplida la exigencia contenida en el artículo 40.2º del RDL 5/2023, el Proyecto Común de Fusión hace constar expresamente en su apartado 5.1 que, como parte de los acuerdos de fusión, se propondrá a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árima la aprobación de la modificación estatutaria de la cifra del capital social como consecuencia del aumento de capital necesario para atender el canje de la Fusión.

- (j) Consecuencias de la Fusión para el empleo:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.7º del RDL 5/2023, el apartado 4.1.7 del Proyecto Común de Fusión indica que, teniendo en cuenta que JSS SOCIMI no tiene empleados, la Fusión no conllevará consecuencias sobre el empleo. Árima informará debidamente a sus empleados sobre (i) las razones de la Fusión; (ii) la fecha en la que se llevará a cabo la Fusión; y (iii) cualquier consecuencia que la Fusión pueda conllevar para los trabajadores de Árima.

- (k) Cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social:

A los efectos del artículo 40.9º del RDL 5/2023, el apartado 4.2.9 del Proyecto Común de Fusión hace constar que se incorporan al Proyecto Común de Fusión como Anexo 4.2.9 los certificados expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en los que se acredita que cada una de las Entidades Participantes se encuentra al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Se hace constar que los citados certificados se corresponden con el certificado del artículo 74 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de

desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

En lo que respecta a los certificados expedidos por la Tesorería General de la Seguridad Social, se incorpora al Proyecto Común de Fusión como Anexo 4.2.9 *bis* el certificado expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social en el que se acredita que Árima se encuentra al corriente del cumplimiento de sus obligaciones frente a la Seguridad Social.

Se hace constar que JSS SOCIMI no aporta el certificado de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones frente a la Seguridad Social, dado que no está obligada a inscribirse en ninguno de los regímenes de la Seguridad Social de conformidad con la normativa reguladora de la Seguridad Social (en particular, el artículo 5, en conexión con el 10, del Real Decreto 84/1996, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social y el artículo 138, en conexión con el 136, del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre). Esta falta de obligación deriva del hecho de que JSS SOCIMI no emplea a ninguna persona. En prueba de ello, se incorpora al Proyecto Común de Fusión como Anexo 4.2.9 *ter* el certificado expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social en el que se acredita que JSS SOCIMI no está ni ha estado nunca inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social.

Por otro lado, se hace constar que las Entidades Participantes darán cumplimiento a sus obligaciones de información, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable. Asimismo, la Fusión se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente.

A este respecto, no se prevé, como consecuencia de la Fusión, la adopción de medidas que afecten al empleo, según se ha descrito anteriormente. Cualesquiera medidas que pudieran adoptarse en el futuro y que respondan a los procesos propios y habituales de integración de plantillas y equipos que sean precisos, en todo caso se adecuarán escrupulosamente a los procesos legalmente aplicables.

(I) Otras menciones del Proyecto Común de Fusión

Régimen fiscal:

De conformidad con el artículo 89.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades (la "LIS"). la Fusión está sujeta al régimen fiscal establecido en el capítulo VII del título VII de la LIS, así como al previsto en los artículos 19.2.1º y 45.1.B.10 del Real Decreto Legislativo 1/ 1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; régimen que permite efectuar reestructuraciones societarias bajo el concepto de neutralidad impositiva.

Dentro del plazo de los 3 meses siguientes a la inscripción de la escritura de fusión, se comunicará la operación a la AEAT en los términos previstos en los artículos 48 y 49 del Reglamento del impuesto sobre sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Asimismo, se hace constar que la Fusión constituye una operación societaria de reestructuración, en virtud de lo previsto en los artículos 19.2.1º y 45.1.B.10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en consecuencia, no se encuentra sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Publicidad e información:

El apartado 4.2.8 del Proyecto Común de Fusión dispone que los balances de fusión y las cuentas anuales referidas se pondrán a disposición de los accionistas, así como de los representantes de los trabajadores, junto con los restantes documentos a que hace referencia el artículo 46 del RDL 5/2023, en el momento en que se publique la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas que hayan de resolver sobre la Fusión.

En particular, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.3 del RDL 5/2023, los administradores de JSS SOCIMI y de Árima informarán, respectivamente, a los administradores de Árima y de JSS SOCIMI, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo o del pasivo que en su caso se produzcan en la Entidad Participante correspondiente, para que puedan informar a sus respectivas juntas.

Asimismo, en cumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 7 y 46 del RDL 5/2023, éste se insertará en las páginas web corporativas de Árima y JSS SOCIMI. De acuerdo con lo previsto el artículo 7.2 del RDL 5/2023, el hecho de la inserción en las referidas páginas web corporativas fue objeto de publicación en el BORME con más de un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta General ordinaria de las Entidades Participantes que hayan de resolver sobre la Fusión y se mantendrán en dichas páginas web, como mínimo, el tiempo requerido por el artículo 7.1 del RDL 5/2023.

Los documentos mencionados en el artículo 46 del RDL 5/2023 serán insertados en las páginas web corporativas de Árima y JSS SOCIMI, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas que haya de resolver sobre la Fusión.

El Proyecto Común de Fusión será sometido a la aprobación de las Juntas Generales de Accionistas de Árima y JSS SOCIMI dentro de los 6 meses siguientes a la fecha del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del RDL 5/2023.

(ii) Informes de administradores

Siguiendo el mandato del artículo 5 del RDL 5/2023, los administradores de Árima y JSS SOCIMI han redactado sus respectivos informes, en los que se justifica y explica detalladamente el Proyecto Común de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, así como las implicaciones de la Fusión para los accionistas, los acreedores y los trabajadores.

Los informes de los administradores de Árima y de JSS SOCIMI se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

(iii) Informe de experto Independiente sobre el Proyecto Común de Fusión

De conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023 y 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el día 27 de junio de 2025 Árima y JSS SOCIMI solicitaron al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente común para que emitiese un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión. Por su parte, el 10 de julio de 2025, el indicado Registro Mercantil de Madrid designó como experto independiente a Forvis Mazars, que aceptó su designación el 21 de julio de 2025. El 12 de septiembre de 2025, Forvis Mazars emitió el preceptivo informe sobre el Proyecto Común de Fusión.

(iv) Juntas Generales de Accionistas de Árima y de JSS SOCIMI

Los Consejos de Administración de Árima y de JSS SOCIMI acordaron convocar sendas Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas para la aprobación de la Fusión, en ambos casos, el día 3 de

noviembre de 2025 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, en segunda convocatoria, el día 4 de noviembre de 2025.

A su vez, como ya ha quedado señalado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.5 del RDL 5/2023, el día 12 de septiembre de 2025, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de las referidas Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Árima y de JSS SOCIMI, quedaron insertados en las páginas web corporativas de Árima (www.arimainmo.com) y de JSS SOCIMI (www.jssrealestatesocimi.com), con posibilidad de descarga e impresión en cada caso, los documentos relacionados en ese artículo.

Por último, se pondrá a disposición de los accionistas de ambas entidades el Documento de Exención.

(v) Acuerdos de fusión y publicación de anuncios

De conformidad con los artículos 8 y 47 del RDL 5/2023, el acuerdo de fusión deberá ser adoptado por las Juntas Generales de cada una de las sociedades que intervengan en el proceso, ajustándose estrictamente a lo previsto en el Proyecto Común de Fusión. Adoptado, en su caso, el acuerdo de fusión, serán publicados los correspondientes anuncios en el BORME y en las páginas web corporativas de las Entidades Participantes, todo ello en cumplimiento de lo exigido por el artículo 10 del RDL 5/2023.

(vi) Otorgamiento e inscripción de la escritura de fusión

Una vez adoptados los correspondientes acuerdos de fusión, publicados los anuncios a que se refiere el artículo 10 del RDL 5/2023 y completados todos los trámites legales preceptivos, se procederá a otorgar la correspondiente escritura de fusión. A continuación, la escritura de fusión será presentada para su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

(vii) Realización del canje y admisión a negociación

Una vez inscrita la escritura de fusión, se procederá a realizar el canje de las acciones de JSS SOCIMI por acciones ordinarias existentes y por Acciones Nuevas de Árima, en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión y en el informe de administradores de Árima.

Árima solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios.

(F) Condiciones a la que está sujeta la eficacia de la operación, incluida cualquier garantía

La Fusión no está sujeta a ninguna condición suspensiva, o sujeta a la autorización o no oposición de ninguna autoridad.

(G) Información sobre los costes de ruptura u otras penalizaciones que puedan ser exigibles si la operación no se completa

No existe ningún acuerdo que determine el pago de una cantidad en el caso de que no se llegue a lograr la efectividad de la Fusión.

(H) Notificaciones o solicitudes de autorización

Sin perjuicio de que la Fusión no está sujeta a la obligación de notificación o solicitud de autorización a ninguna autoridad, se hace constar que Árima solicitará la admisión a negociación de las Acciones

Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

(I) Información necesaria para comprender plenamente la estructura de financiación de la operación

De conformidad con lo expuesto en el Documento de Exención, la Fusión implicará la absorción de JSS SOCIMI por Árima, con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de JSS SOCIMI. Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de JSS SOCIMI recibirán en canje acciones de Árima.

La Sociedad atenderá el canje de las acciones de JSS SOCIMI de acuerdo con el tipo de canje que se detalla en el epígrafe 2.3.5(D) del Documento de Exención y cuya justificación se desarrolla en el informe de administradores de Árima, que se resume en el epígrafe 2.3.5(D) del Documento de Exención y en el informe de administradores de JSS SOCIMI, el cual fue determinado sobre la base de del valor razonable de los patrimonios de Árima y JSS SOCIMI, y sin que se prevea compensación complementaria en efectivo.

Árima atenderá el canje de las acciones de JSS SOCIMI mediante la entrega de acciones ordinarias existentes y de las Acciones Nuevas, tal y como se desarrolla en el epígrafe 2.3.5(D) del Documento de Exención, en relación con la forma de realización del canje y el aumento de capital que llevará a cabo Árima en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI (mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma y única clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya suscripción estará reservada a los titulares de acciones de JSS SOCIMI), así como la solicitud de admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Finalmente, el apartado 2.3.5(D)(i) del Documento de Exención describe el procedimiento de canje de las acciones emitidas.

Además, y según lo previsto en el artículo 42 del RDL 5/2023 para el supuesto de fusión apalancada, y dado que JSS SOCIMI adquirió el control exclusivo de Árima dentro de los tres años anteriores a la Fusión y sirviéndose de deuda, el apartado 7 del Proyecto Común de Fusión indica los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por Árima de las deudas contraídas por JSS SOCIMI para la adquisición del capital social de Árima. A este respecto, se hace constar que los datos financieros de la operación son los siguientes:

- (A) El 13 de junio de 2024, JSS SOCIMI, como acreditada, suscribió un contrato de financiación convertible (*convertible facility agreement*) con Master Holdco y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”), como acreditantes, por un importe total agregado de hasta 225.000.000 € (el “**Contrato de Financiación Convertible**”) con la finalidad de financiar la OPA.
- (B) El 8 de noviembre de 2024, tras la publicación de los resultados de la OPA, JSS SOCIMI realizó una disposición por un importe total agregado de 222.200.000 € al amparo de la financiación convertible para financiar la contraprestación total pagadera a los aceptantes de la OPA. El importe restante no dispuesto del Contrato de Financiación Convertible, que ascendía a 2.800.000 € fue cancelado según lo dispuesto en dicho Contrato de Financiación Convertible.
- (C) En diciembre de 2024, en ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración de JSS SOCIMI, y a iniciativa de Master Holdco y JS Immo, JSS SOCIMI procedió a capitalizar un importe de 160.000.000 € correspondiente al

principal dispuesto y los intereses devengados y no pagados de la financiación convertible en virtud de un aumento de capital por compensación de créditos. La escritura de ejecución del aumento de capital fue autorizada con fecha 27 de diciembre de 2024 por el notario de Oleiros, D. Andrés-Antonio Sexto Presas, bajo el número 3.889 de su protocolo, y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de marzo de 2025.

- (D) A 12 de septiembre de 2025, el saldo vivo del principal dispuesto y los intereses devengados y no pagados de la financiación convertible ascendían a 35.301.692 € (34.877.692 € correspondientes al principal dispuesto y 424.000 € correspondientes a los intereses devengados y no pagados). Conforme a lo establecido en el Contrato de Financiación Convertible, el vencimiento del principal y de los intereses devengados y no pagados se producirá el 8 de noviembre de 2025.
- (E) Árima procederá a atender el servicio de la deuda de adquisición pendiente de pago con cargo a la tesorería que genere en el curso ordinario de sus negocios (incluyendo potenciales ventas de activos), pudiendo también ser total o parcialmente refinanciada sujeto a las condiciones de mercado y la disponibilidad de financiación en términos más atractivos para la sociedad resultante de la Fusión. Master HoldCo, accionista de control de JSS SOCIMI, ha manifestado que prestará a la sociedad el apoyo financiero necesario en este sentido.
- (F) La Fusión está expresamente permitida por los acreedores financieros de las Entidades Participantes y evitará un incremento del coste financiero agregado de la deuda que, de otro modo, deberá ser asumida por JSS SOCIMI bajo el Contrato de Financiación Convertible, perjudicando su posición financiera.
- (F) Calendario de la operación

A continuación se desarrollan los hitos principales del proceso de la Fusión. Se trata de un calendario tentativo, ya que determinados hitos como, por ejemplo, la inscripción de la escritura de Fusión, dependen de las autoridades que deban realizar la actuación relevante, estando por lo tanto fuera de la esfera de control de las Entidades Participantes. Se ha incluido un calendario aproximado de los hitos que tendrán lugar a partir de ellas.

Fecha prevista	Principales hitos y actuaciones
27/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> – Solicitud conjunta por las Entidades Participantes al Registro Mercantil de Madrid de nombramiento de experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión – Reuniones de los Consejos de Administración de Árima y JSS SOCIMI para aprobar, entre otras cuestiones: (i) el balance de Fusión; (ii) el Proyecto Común de Fusión; y (iii) la solicitud de nombramiento de experto independiente
10/07/2025	– Nombramiento de un experto independiente por el Registro Mercantil de Madrid
21/07/2025	– Aceptación del nombramiento por el experto independiente
12/09/2025	<ul style="list-style-type: none"> – Reuniones de los Consejos de Administración de Árima y JSS SOCIMI para aprobar, entre otras cuestiones: (i) la convocatoria de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas, que decidirán sobre la Fusión; (ii) los informes de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión; (iii) respecto de Árima, los acuerdos de aumento de capital y las modificaciones estatutarias que vayan a aprobarse en el contexto de la Fusión; y (iv) los restantes acuerdos relativos a la Fusión – Emisión por el experto independiente de un informe sobre el Proyecto Común de Fusión

12/09/2025	– Publicación de comunicaciones de “otra información relevante” (OIR) por parte de Árima y JSS SOCIMI
12/09/2025	– Inserción en las páginas web corporativas de Árima y de JSS SOCIMI de la información preceptiva sobre la Fusión conforme a los artículos 7 y 46 del RDL 5/2023 – Presentación por Árima y por JSS SOCIMI al Registro Mercantil de sendas certificaciones acreditativas de la publicación en sus páginas web de la documentación preceptiva sobre la Fusión – Apertura de los periodos de solicitud de garantías por parte de acreedores y de formulación de observaciones al Proyecto Común de Fusión por parte de accionistas y trabajadores
2/10/2025	– Publicación en el BORME del hecho de la inserción de la documentación preceptiva en las páginas web corporativas de Árima y de JSS SOCIMI
2/10/2025	– Publicación de anuncios relativos a la convocatoria de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Árima y de JSS SOCIMI y documentación relacionada (incluyendo el Documento de Exención)
13/10/2025	– Fin del plazo para presentar observaciones al Proyecto Común de Fusión por parte de accionistas, acreedores y trabajadores
3/11/2025	– Celebración de las Juntas Generales de Accionistas de las Entidades Participantes para aprobar los acuerdos relacionados con la Fusión
4/11/2025	– Publicación del acuerdo de Fusión en el BORME y en las páginas web corporativas de Árima y JSS SOCIMI
Principios de noviembre de 2025	– Publicación del “anuncio de canje” mediante la correspondiente comunicación de “otra información relevante” (OIR) en el BORME y en las páginas web corporativas de Árima y JSS SOCIMI – Otorgamiento ante Notario e inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública relativa a la Fusión – Publicación por Árima y JSS SOCIMI de la correspondiente comunicación de “otra información relevante” (OIR) anunciando la inscripción de la escritura pública de la Fusión en el Registro Mercantil, y fechas previstas de admisión a negociación – Exclusión de cotización de las acciones de JSS SOCIMI de BME Growth en el marco de su disolución y extinción – Admisión a negociación de las Acciones Nuevas e inicio de cotización de las mismas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia

2.3.3 Factores de riesgo

Véase el apartado 1.1 (“Factores de riesgo relacionados con la Fusión”) de la sección 1 (“Factores de riesgo”) del Documento de Exención.

2.3.4 Conflicto de intereses

A la fecha del presente Documento de Exención, Árima no tiene conocimiento de la existencia de ningún conflicto de interés que la propia Árima, JSS SOCIMI o cualquiera de sus accionistas puedan tener en relación con la Fusión.

No obstante, se hace constar que, a la fecha del presente Documento de Exención, dos miembros del Consejo de Administración de Árima son consejeros dominicales en representación de JSS SOCIMI: Dña. María Virginia Villanueva y Dña. Belén Ríos Calvo. Además, el Presidente ejecutivo de Árima, D. José María Rodríguez-Ponga Linares ejerce simultáneamente como consejero y Presidente del Consejo de Administración de JSS SOCIMI y sus filiales.

Aparte de los anteriores, ningún otro miembro de los órganos de administración, gestión o control de JSS SOCIMI es al mismo tiempo miembro de los órganos de administración, gestión o control de Árima.

2.3.5 Importe de la oferta

Se hace constar que las Acciones Nuevas se emiten para atender el canje de la Fusión sin que, por tanto, exista ninguna oferta pública de valores a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129.

(A) Destinatarios de la oferta o asignación de los valores participativos relacionados con la operación

La integración de los negocios de Árima y JSS SOCIMI se realizará por medio de una fusión inversa por absorción de JSS SOCIMI por Árima con disolución sin liquidación de la primera y traspaso en bloque de todo su patrimonio a Árima, recibiendo en canje los accionistas de JSS SOCIMI tanto acciones ordinarias de Árima existentes como las Acciones Nuevas, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el epígrafe 2.3.5(B) siguiente.

A estos efectos, Árima realizará un aumento de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los accionistas de JSS SOCIMI, sin que exista derecho de suscripción preferente de los accionistas de Árima en el referido aumento de capital. Los destinatarios de las Acciones Nuevas que se entregarán en canje en el marco de la Fusión son, por tanto, únicamente los accionistas de JSS SOCIMI.

(B) Importe ofertado por cada valor participativo o clase de valores participativos y, en particular, la relación de canje y el importe de cualquier pago en efectivo

El tipo de canje de las acciones de las Entidades Participantes, que ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios de Árima y JSS SOCIMI, será de 9 acciones de Árima, de 10,00 euros de valor nominal cada una y pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Árima actualmente en circulación, por cada 7 acciones de JSS SOCIMI, de 1,00 euro de valor nominal unitario.

Árima atenderá a dicho canje mediante la entrega a los accionistas de JSS SOCIMI, de: (i) acciones ordinarias ya existentes de Árima titularidad de JSS SOCIMI y que, a resultas de la fusión, pasarán a integrar el patrimonio de Árima como autocartera (25.912.276 acciones a la fecha de este Documento de Exención); (ii) acciones ordinarias ya existentes que Árima mantiene en autocartera (hasta 26.971 acciones, la autocartera de Árima a la fecha de este Documento de Exención); y (iii) acciones de nueva emisión de Árima, esto es, las Acciones Nuevas, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Árima actualmente en circulación.

El tipo de canje ha sido fijado sobre la base de las metodologías que se exponen y justifican en el informe de administradores de Árima (que se resume en el epígrafe 2.3.5(D) del Documento de Exención y que se incorpora por referencia al mismo, véase la sección “Nota explicativa”), así como en el informe de administradores de JSS SOCIMI (que se resume en el apartado 2.3.5(D)(iii) siguiente y que se incorpora por referencia al Documento de Exención, véase la sección “Nota explicativa”). Asimismo, el tipo de canje ha sido sometido a la verificación del experto independiente tal y como se desarrolla en el epígrafe 2.3.5(E) del Documento de Exención, que ha quedado incorporado por referencia al mismo (véase la sección “Nota explicativa”).

No se prevé compensación complementaria en efectivo en los términos del artículo 36 del RDL 5/2023.

(C) Información sobre cualquier importe contingente acordado en el contexto de la operación, incluida, cuando se trate de una fusión, cualquier obligación de la sociedad absorbente de

transferir valores o efectivo adicionales a los antiguos propietarios de la sociedad absorbida, si se producen determinados hechos futuros o se cumplen determinadas condiciones

No existe ninguna contraprestación contingente acordada en el contexto de la Fusión ni ninguna obligación de transferir valores o efectivo adicionales a los accionistas de JSS SOCIMI si se producen determinados hechos futuros o se cumplen determinadas condiciones.

(D) Métodos de valoración e hipótesis empleadas para determinar el importe ofertado por cada valor participativo o clase de valores participativos y, en particular, la relación de canje

(i) Tipo de canje

Los órganos de administración de Árima y JSS SOCIMI, en los preceptivos informes de administradores sobre la Fusión dirigidos a los accionistas que se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”), establecen que el tipo de canje de la Fusión ha sido fijado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de cada una de ellas, de conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 del RDL 5/2023.

Tal como se señala en cada uno de los referidos informes, el órgano de administración de cada Entidad Participante tiene que evaluar, por separado, la razonabilidad para ella y sus accionistas del tipo de canje acordado, correspondiendo al experto independiente nombrado por el Registro Mercantil opinar sobre si el tipo de canje está justificado o no y si el patrimonio de la sociedad absorbida es igual o no, al menos, al importe del aumento de capital a llevar a cabo por Árima.

Sin perjuicio de la posibilidad de atender el canje de la Fusión mediante la entrega de acciones existentes de Árima, conforme la ecuación de canje establecida, Árima, como sociedad absorbente, entregará un máximo de 31.751.071 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representará un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 317.510.710,00 euros. No obstante, como se ha explicado, el importe máximo del aumento de capital que corresponda realizar en Árima en virtud de la relación de canje establecida podrá minorarse mediante la entrega a los accionistas de JSS SOCIMI de acciones en autocartera de Árima, incluidas las acciones de Árima de que sea titular JSS SOCIMI al tiempo de la Fusión y que, como consecuencia de la misma, quedarán integradas en el patrimonio de Árima. A tales efectos, se hace constar que JSS SOCIMI, a la fecha del Documento de Exención, es titular de manera directa de 25.912.276 acciones de Árima.

(ii) Justificación del tipo de canje y análisis de valoración

En los términos referidos en el apartado anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 36.1 del RDL 5/2023, el tipo de canje propuesto en el marco de la Fusión ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de Árima y JSS SOCIMI. El tipo de canje propuesto es de 9 acciones de Árima, de 10,00 euros de valor nominal cada una, por cada 7 acciones de JSS SOCIMI, de 1,00 euro de valor nominal unitario.

Para la determinación del tipo de canje, y teniendo en cuenta las características de Árima y JSS SOCIMI, sus modelos de negocio, mercados de referencia y marco regulatorio bajo el que operan, así como las metodologías de valoración comúnmente utilizadas para entidades del sector inmobiliario basadas en principios generalmente aceptados en la práctica contable y financiera, se han empleado las metodologías de valoración que a continuación se detallan.

Conforme a la práctica habitual en la valoración de compañías del sector, para determinar el valor razonable del patrimonio social de Árima se ha partido del valor neto de los activos (NAV) por acción reportado a 31 de diciembre de 2024.

Para la determinación del valor razonable del patrimonio social de JSS SOCIMI, se ha partido igualmente del valor neto de los activos (NAV) reportado a 31 de diciembre de 2024 y se ha realizado el siguiente ajuste para reflejar las variaciones producidas entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de formulación del Proyecto de Fusión: un ajuste positivo de 3,735 millones de euros correspondiente al importe del aumento de capital dinerario de JSS SOCIMI aprobado por el consejo de administración de la sociedad el pasado 25 de abril de 2025.

En los referidos cálculos se ha tomado en consideración que ni JSS SOCIMI ni Árima tienen previsto distribuir dividendo alguno antes de la efectividad de la Fusión.

Como resultado de lo anterior, el valor razonable determinado para Árima asciende a 262 millones de euros, mientras que, para JSS SOCIMI, el valor razonable asciende a 322 millones de euros. De ello se desprende un valor por acción de Árima (25.955.970 acciones en total, una vez descontada la autocartera) de 10,10 euros por acción y un valor por acción de JSS SOCIMI (24.695.278 acciones en total, una vez descontada la autocartera) de 13,04 euros por acción.

(iii) Informe del Consejo de Administración de JSS SOCIMI

Por otro lado, el Consejo de Administración de JSS SOCIMI elaboró por su parte un informe de administradores, en el que, de conformidad con el artículo 5 del RDL 5/2023, justificó detalladamente el Proyecto Común de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, y a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir. En él se detallan los métodos de valoración y las hipótesis empleadas por el Consejo de Administración de JSS SOCIMI para determinar el tipo de canje. Para más información, véase el informe de administradores de JSS SOCIMI, que se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

(E) Indicación de cualesquiera evaluaciones o informes elaborados por expertos independientes e información sobre dónde pueden encontrarse dichas evaluaciones e informes para su examen

El tipo de canje propuesto ha sido sometido a la verificación del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023. Forvis Mazars, en calidad de experto independiente, emitió con fecha 12 de septiembre de 2025 un informe para verificar el tipo de canje propuesto en el Proyecto Común de Fusión, exponiendo los métodos seguidos por los órganos de administración para establecer el tipo de canje de las acciones de JSS SOCIMI como sociedad que se extingue, explicando si esos métodos son adecuados y manifestando la opinión de que el tipo de canje atendiendo al contexto y circunstancias de la Fusión está justificado, así como que el patrimonio aportado por JSS SOCIMI como sociedad que se extingue es igual, al menos, al importe del aumento del capital de Árima.

El informe de experto independiente se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

2.4 VALORES PARTICIPATIVOS OFERTADOS AL PÚBLICO O ADMITIDOS A COTIZACIÓN EN UN MERCADO REGULADO A EFECTOS DE LA OPERACIÓN

2.4.1 Factores de riesgo

Véase el apartado 1.2 (“Factores de riesgo relacionados con los valores participativos”) de la sección (“Factores de riesgo”) del Documento de Exención.

2.4.2 Declaración sobre el capital de explotación

Árma considera que el capital de explotación del que dispone en la actualidad es suficiente para atender los requisitos y obligaciones del Grupo Árma durante al menos los próximos 12 meses.

A 31 de diciembre de 2024, el capital de explotación del Grupo Árma ascendía a un importe negativo de 3.540 miles de euros debido principalmente a una situación transitoria provocada por las obras en curso sobre activos que no generan rentas. Tal y como se detalla en la Nota 13 de los Estados Financieros Consolidados Árma 2024, el Grupo Árma contaba con una póliza de crédito no dispuesta por un importe máximo de 16.000 miles de euros con vencimiento en 2028, de la cual dispondría durante el 2025 en caso de ser necesario para hacer frente a sus obligaciones.

Para más información sobre la evolución del fondo de maniobra de Árma, véanse las Notas 2.3 ("Fondo de maniobra"), 3 ("Gestión del riesgo financiero") y 13 ("Débitos y partidas a pagar") de los Estados Financieros Consolidados Árma 2024, así como el apartado 11 ("Principales riesgos e incertidumbres") del IGC Árma 2024.

2.4.3 Información sobre los valores participativos que van a ofertarse y/o admitirse a cotización

(A) Información general que se ha de facilitar: a) descripción del tipo, la clase y el volumen de los valores participativos ofertados y/o admitidos a cotización, con el número internacional de identificación del valor (ISIN); y b) divisa de emisión de los valores participativos

Árma atenderá el canje de las acciones de JSS SOCIMI, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el Proyecto Común de Fusión y sobre el que se proporciona información en el epígrafe 2.3.5(B) del Documento de Exención, mediante la entrega de acciones ordinarias ya existentes de Árma y de las Acciones Nuevas.

A los efectos de atender el canje mediante la entrega de las Acciones Nuevas, Árma realizará un aumento de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los accionistas de JSS SOCIMI, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, derecho de suscripción preferente de los accionistas de Árma en el referido aumento de capital.

Por imperativo de lo previsto en el artículo 37 del RDL 5/2023 y en la normativa sobre acciones propias, no serán canjeadas por acciones de Árma las acciones propias que JSS SOCIMI tenga directamente en autocartera en la fecha en que se realice el canje, y que a fecha de este Documento ascienden a 12.931 acciones.

Sin perjuicio de la posibilidad de atender el canje de la Fusión mediante la entrega de acciones existentes de Árma, el Proyecto Común de Fusión señala que, considerando el número total de acciones de JSS SOCIMI a la fecha del Proyecto Común de Fusión, el número máximo de Acciones Nuevas de Árma a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 31.751.071 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representará un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 317.510.710,00 euros, junto con una prima de emisión máxima de 3.175.107,10 euros (siendo por tanto el importe efectivo máximo total de 320.685.817,10 euros). No obstante, como se ha explicado, el importe máximo del aumento de capital que corresponda realizar en Árma en virtud de la relación de canje establecida podrá minorarse mediante la entrega a los accionistas de JSS SOCIMI de acciones en autocartera de Árma, incluidas las acciones de Árma de que sea titular JSS SOCIMI al tiempo de la Fusión y que, como consecuencia de la misma, quedarán integradas en el patrimonio de

Árma. A tales efectos, se hace constar que JSS SOCIMI, a la fecha del Proyecto Común de Fusión y de este Documento de Exención, es titular de manera directa de 25.912.276 acciones de Árma.

La diferencia entre, de una parte, el importe efectivo máximo total del aumento de capital a efectos del tipo de canje y, de otra parte, el valor nominal de las Acciones Nuevas emitidas por Árma en el aumento de capital, se considerará prima de emisión.

Tanto el valor nominal de las Acciones Nuevas como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsadas en el marco de la Fusión a resultas de la transmisión en bloque del patrimonio social de JSS SOCIMI a Árma, en virtud del cual esta última adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de aquélla.

El código ISIN (*International Securities Identification Number*) de las acciones ordinarias de Árma es ES0105376000. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, asignará un código provisional a las Acciones Nuevas que se emitan para atender el canje de las acciones de JSS SOCIMI, que se mantendrá hasta su equiparación con el código ISIN de las acciones ordinarias de Árma una vez se admitan a negociación las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

(B) Declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores participativos han sido o serán creados o emitidos

Está previsto que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árma convocada el 2 de octubre de 2025 para su celebración el 3 de noviembre de 2025, en primera convocatoria, o el 4 de noviembre de 2025, en segunda convocatoria, apruebe, entre otras cuestiones, la Fusión y el aumento de capital para atender el canje de la Fusión mediante la emisión de las Acciones Nuevas, así como la consiguiente modificación estatutaria de la cifra del capital social de Árma y la solicitud de admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Una vez aprobada la Fusión por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árma, se procederá al otorgamiento ante Notario de la correspondiente escritura pública para su inscripción en el Registro Mercantil.

(C) Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores participativos

No habrá restricciones a la transmisibilidad de las acciones de Árma y, por lo tanto, serán libremente transmisibles.

(D) Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Deberá indicarse el precio o las condiciones de canje y el resultado de estas ofertas.

Como se explica en el epígrafe 2.3.1 del Documento de Exención, JSS SOCIMI formuló una oferta pública de adquisición sobre el 100 % del capital social de Árma, que fue autorizada por la CNMV con fecha 16 de octubre de 2024. El plazo de aceptación de la OPA comenzó el día 17 de octubre de 2024 y finalizó el día 31 de octubre de 2024, ambos incluidos.

La OPA fue aceptada por 25.807.076 acciones, que representan un 99,32 % de las acciones a las que se dirigió la oferta y del capital social de la sociedad afectada. El precio de la oferta fue de 8,61 euros por acción y se abonó en efectivo. Posteriormente, JSS SOCIMI adquirió 105.200 acciones adicionales de

Árma, representativas del 0,40 % del capital social, en el marco del ejercicio del derecho de compra forzosa (*sell out*) por parte de los restantes accionistas de Árma.

A la fecha de este Documento de Exención, el capital social de Árma se distribuye del siguiente modo: (i) JSS SOCIMI cuenta, directamente, con 25.912.276 acciones de Árma que representan el 99,73 % del capital social; (ii) Árma mantiene 26.971 acciones ordinarias en autocartera, representan el 0,10 % del capital social; y (iii) los accionistas minoritarios ostentan un 0,17 % con 43.694 acciones.

2.4.4 Modalidades de admisión a cotización y negociación

(A) Indicación de si los valores participativos ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado u otros mercados equivalentes de terceros países tal como se definen en el artículo 1, letra b), del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, con especificación de los mercados en cuestión.

Una vez inscrita la escritura pública de la Fusión en el Registro Mercantil, se procederá a realizar el canje de las acciones de JSS SOCIMI por Acciones Nuevas de Árma, en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión y en el informe de administradores de Árma.

Árma, al amparo del acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad que decida sobre la Fusión, solicitará tan pronto como sea posible la admisión a negociación de las Acciones Nuevas que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios. Para más información sobre las fechas tentativas previstas, véase epígrafe 2.3.2(F) del Documento de Exención.

(B) Mercados regulados o mercados equivalentes de terceros países, tal como se definen en el artículo 1, letra b), del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, en los que, según conocimiento del emisor, se admitan a cotización valores participativos de la misma clase que los valores participativos que van a ofertarse a admitirse a cotización, incluidos, en su caso, los certificados de depósito de valores y las acciones subyacentes

Las acciones de Árma se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

(C) Detalles de las entidades que han contraído un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda, y descripción de las condiciones principales de su compromiso

Árma no ha contratado, a la fecha del Documento de Exención, a ningún intermediario en la negociación secundaria para proporcionar liquidez a través de órdenes de oferta y demanda.

No obstante, se hace constar que los accionistas de JSS SOCIMI que sean titulares de un número de acciones que, conforme al tipo de canje acordado (véanse los epígrafes 2.3.5(B) y 2.3.5(D) del Documento de Exención), no dé derecho a recibir un número entero de acciones de Árma, podrán adquirir o transmitir acciones para que las acciones resultantes les den derecho según dicho tipo de canje a recibir un número entero de acciones de Árma. Sin perjuicio de ello, las Entidades Participantes han decidido establecer un procedimiento orientado a que el número de acciones de Árma a entregar a los accionistas de JSS SOCIMI en virtud del canje sea un número entero.

Este procedimiento consistiría esencialmente en la designación, en caso de resultar necesario, de una entidad financiera como agente de picos, que actuará como contrapartida para la compra de restos o

picos. De esta forma, todo accionista de JSS SOCIMI que, de acuerdo con el tipo de canje establecido y teniendo en cuenta el número de acciones de JSS SOCIMI de que sea titular, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Árima o tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Árima y le sobre un número de acciones de JSS SOCIMI que no sea suficiente para tener derecho a recibir una acción adicional de Árima, podrá transmitir dichas acciones sobrantes de JSS SOCIMI al agente de picos, que le abonará su valor en efectivo al precio que se determine en el anuncio de canje.

Con la aprobación de la Fusión por las Juntas Generales de Árima y JSS SOCIMI se entenderá, salvo que instruya expresamente por escrito en contrario, que cada accionista de JSS SOCIMI se acoge al sistema de adquisición de picos previsto.

La designación de la entidad financiera que actúe como agente de picos será anunciada al mercado, del modo que sea más apropiado.

(D) Acuerdos de no enajenación

En relación con la Fusión, no existen acuerdos de no enajenación (*lock-up agreements*) con respecto a las Acciones Nuevas.

2.4.5 Dilución

(A) Comparación del valor neto del activo por acción en la fecha del balance más reciente antes de la operación y el precio de emisión por acción en la operación

A 31 de diciembre de 2024, el valor teórico contable por acción a nivel consolidado de Árima ascendía a 10,10 euros por acción, que coincide con el precio de emisión unitario de las Acciones Nuevas de Árima para atender el canje de las acciones de JSS SOCIMI (correspondiendo 10 euros a valor nominal y 0,10 euros a prima de emisión).

(B) Información adicional cuando exista una oferta o admisión a cotización simultánea o casi simultánea de valores participativos de la misma clase

No habrá una oferta o admisión a negociación de acciones de Árima simultánea o casi simultánea a la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.

No obstante, si tras la Fusión las acciones de Árima no tuvieran una adecuada frecuencia de negociación y liquidez bursátil, Árima analizará la situación y adoptará las decisiones que resulten razonables en función de las circunstancias para el mantenimiento en el Mercado Continuo de las acciones de Árima. Una de estas medidas podría ser la colocación de acciones de Árima, como sociedad resultante de la fusión, 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. Sin perjuicio de lo anterior, ninguna de las Entidades Participantes mantiene negociaciones ni ha suscrito acuerdo alguno en relación con la posible transmisión de acciones de Árima como sociedad resultante de la Fusión.

(C) Número de valores participativos y derechos de voto, así como el capital social, tanto antes como después de la operación

A continuación se incluye una tabla en la que se muestra el número de valores, derechos de voto y capital social de Árima antes y después de la Fusión.

Número de acciones, derechos de voto y capital social	Antes de la Fusión	Después de la Fusión ⁽¹⁾
Números de valores de Árima	25.982.941	31.794.771 ⁽²⁾
Derechos de voto	25.982.941	31.794.771 ⁽²⁾
Capital social (euros)	259.829.410,00	317.947.710,00 ⁽²⁾

- (1) El cálculo del número de acciones, derechos de voto y capital social de la entidad resultante de la Fusión incluye el aumento de capital que realizará Árima para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI.
- (2) El número de acciones, derechos de voto y capital social de la entidad resultante de la Fusión se calcula con el número máximo de acciones de Árima a emitir para atender el tipo de canje de la Fusión (véanse los epígrafes 2.3.2 y 2.3.5 del Documento de Exención).

A resultas de la Fusión, los actuales accionistas de Árima verán diluida su participación aproximadamente en un 55 % como máximo, asumiendo que el número máximo de Acciones Nuevas de Árima a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 31.751.071 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 317.510.710,00 euros (véase el epígrafe 2.4.3 del Documento de Exención). No obstante, el importe del aumento de capital podría disminuir en función de la autocartera de JSS SOCIMI o de Árima, así como de las acciones de JSS SOCIMI que, en su caso, tenga Árima en el momento de ejecutarse la Fusión.

2.4.6 Asesores

- Uría Menéndez Abogados, S.L.P. actúa como asesor legal de las Entidades Participantes en el marco de la Fusión y en relación con la admisión a negociación de las Acciones Nuevas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.
- Forvis Mazars actúa como experto independiente de la Fusión, nombrado por el Registro Mercantil de Madrid el 10 de julio de 2025, para pronunciarse sobre el tipo de canje de la Fusión y la suficiencia del capital aportado.

2.5 IMPACTO DE LA OPERACIÓN EN EL EMISOR

2.5.1 Estrategia y objetivos

En el epígrafe 2.3.1 del Documento de Exención y en el Proyecto Común de Fusión que ha quedado incorporado por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”) se describen las finalidades de la Fusión. En particular, tal y como se indica, no se esperan cambios significativos que afecten a las operaciones, actividades principales, productos y servicios de Árima derivados de la Fusión, más allá de las particularidades derivados de la combinación con JSS SOCIMI.

Asimismo, en el apartado 11 (“Principales riesgos e incertidumbres”) del IGC Árima 2024 se incluye información relativa a las perspectivas empresariales del Grupo Árima.

A la fecha del Documento de Exención, y bajo las circunstancias actuales, la Sociedad no tiene intención de promover o proponer cambios en las actividades futuras de Árima y del Grupo con posterioridad a la formalización de la Fusión, ni tiene previsto actualmente promover o proponer ninguna reestructuración societaria o reorganización del Grupo relevante, sin perjuicio de que la Sociedad analiza recurrentemente alternativas estratégicas y, en particular, aquellas oportunidades de negocio y operaciones corporativas

que resulten convenientes con el objetivo de mejorar la gestión y crear valor para los accionistas de Árima.

2.5.2 Contratos importantes

A fecha del Documento de Exención, ni Árima ni JSS SOCIMI tienen suscritos contratos importantes distintos de los relacionados con su propia actividad ordinaria, por lo que no existen contratos importantes de Árima ni de JSS SOCIMI celebrados fuera del curso ordinario de su actividad que se vean afectados sustancialmente por la Fusión.

2.5.3 Desinversión

(A) En la medida en que se conozca, información sobre desinversiones importantes, tales como ventas significativas de filiales o cualquier línea o líneas de negocio importantes después de que la operación sea efectiva, junto con una descripción de los posibles efectos en el grupo del emisor

A fecha del Documento de Exención, Árima no ha tomado ninguna decisión sobre la realización de desinversiones importantes después de que la Fusión sea efectiva, tales como ventas significativas de filiales o activos, distintas a las asociadas al normal transcurso de su actividad.

(B) Información sobre cualquier cancelación importante de inversiones o desinversiones futuras anunciadas previamente

A fecha del Documento de Exención, Árima no ha tomado ninguna decisión de cancelación de futuras inversiones o desinversiones materiales anunciadas previamente.

2.5.4 Gobierno corporativo

- (i) En la medida en que se conozca, nombres, domicilios profesionales y funciones en el seno del emisor de las personas que vayan a ser, inmediatamente después de la operación, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión

No se prevén cambios en el Consejo de Administración de Árima como consecuencia de la Fusión. De este modo, la tabla siguiente recoge la composición prevista del Consejo de Administración de la Sociedad tras la Fusión:

El domicilio profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de Árima se encuentra en calle Serrano, 47, 4ª planta, 28001 Madrid, España.

Nombre	Cargo	Categoría
José María Rodríguez-Ponga Linares	Presidente ejecutivo	Ejecutivo
Belén Ríos Calvo	Vocal	Dominical
María Virginia Villanueva Rosa	Vocal	Dominical
Santiago Aguirre Gil de Biedma	Vocal	Independiente
José Carlos Velasco Sánchez	Vocal	Independiente coordinador

D. Enrique Nieto Brackelmanns es Secretario no consejero del Consejo de Administración de Árima.

- (ii) Posibles conflictos de intereses que puedan surgir como consecuencia del cumplimiento por parte de las personas mencionadas en la letra (a) de cualquier obligación que incumba al emisor y de sus intereses privados u otras obligaciones

Ninguno de los consejeros mencionados en el epígrafe anterior del Documento de Exención ha comunicado una situación que les sitúe en un conflicto de interés con Árima tras la Fusión.

- (iii) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el número (i) sobre la enajenación de sus carteras de valores participativos del emisor durante un determinado período de tiempo después de la operación

De conformidad con la información facilitada por los consejeros de Árima mencionados en el epígrafe 2.5.4 del Documento de Exención y hasta donde la Sociedad tiene conocimiento, ninguna de las personas mencionadas en el número (i) del Documento de Exención que sea titular de acciones de Árima ha asumido restricción temporal alguna a su libre disposición dentro de un determinado periodo de tiempo tras la Fusión, todo ello sin perjuicio de aquellas restricciones previstas en la normativa aplicable.

2.5.5 Estructura accionarial

Tras la Fusión, sobre la base de la estructura accionarial que se describe en el epígrafe 2.2 del Documento de Exención (tanto del apartado 2.2.1 “Información sobre Árima como emisor” como del apartado 2.2.2 “Información sobre JSS SOCIMI como sociedad absorbida”), teniendo en cuenta la ecuación de canje de la Fusión, y asumiendo que, para atender el canje, se entrega la totalidad de las acciones ordinarias ya existentes de Árima titularidad de JSS SOCIMI (25.912.276 acciones) y 26.971 acciones adicionales procedentes de la autocartera de Árima (es decir, un total de 25.939.247 acciones), Árima procedería a ampliar el capital en la cifra de 58.118.240 € mediante la emisión de 5.811.824 acciones de 10 € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes, con una prima de emisión de 0,10 € por acción. En tal caso, se prevé que la estructura accionarial de la Sociedad sea la siguiente:

Accionistas	Núm. derechos de voto	Porcentaje sobre el total de derechos de voto
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. ⁽¹⁾	16.216.984	51,00 %
JS Immo Luxembourg, S.A. ⁽²⁾	14.783.162	46,50 %
Autocartera	12	0,00 %
Otros accionistas	794.607	2,50 %
Total	31.794.765	100,00 %

- (1) Participada íntegramente por JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF, un fondo de inversión colectiva luxemburgués participado, de forma indirecta y mayoritariamente, por clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank. El Fondo está controlado por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (esto es, su sociedad gestora) con arreglo a los acuerdos de gestión que se describen en el apartado 1.4.5. del folleto explicativo de la OPA (accesible en este [enlace](#)).
- (2) Participada íntegramente por J. Safra Holdings International (Luxembourg), S.A., que, a su vez, está íntegra e indirectamente participada, a través de entidades intermedias, por Dña. Vicky Safra e hijos. El apartado 1.4.5. del folleto explicativo de la oferta OPA (accesible en este [enlace](#)) contiene una explicación más detallada de la cadena de control.

2.5.6 Información financiera proforma

La Fusión supone para Árima un “cambio bruto significativo”, tal como se define en el artículo 1, letra (e) del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

A los efectos de describir, en cumplimiento con dicha norma, cómo la Fusión podría haber afectado a los activos y pasivos y las ganancias del Emisor si ésta se hubiera emprendido al inicio del período financiero que se informa (1 de enero de 2025) o en la fecha de referencia de la información (31 de diciembre de 2024), la Sociedad incorpora por referencia al presente documento de exención los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

La sociedad considera que dichos estados financieros son un reflejo adecuado del impacto que la Fusión habría tenido sobre sus activos y pasivos y ganancias si se hubiera producido el 1 de enero de 2025 — fecha prevista de efectos contables de la Fusión—, habida cuenta de que el perímetro de consolidación de Árima a dicha fecha coincide con el perímetro de consolidación de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2024, tal y como queda reflejado en los citados estados financieros.

Por este motivo, la Sociedad ha considerado que la incorporación por referencia de los mencionados estados financieros, junto con la aportación de la información y aclaraciones adicionales que se detalla a continuación —y que complementan lo recogido en la Nota 2.2 de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024—, cumple con los requisitos de información exigidos por el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, en relación con el impacto de la operación en los activos y pasivos y ganancias del emisor, si se hubiera emprendido en las fechas especificadas:

A los efectos de completar la información relativa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de JSS SOCIMI incluida en la Nota 2.2 de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 —que refleja el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2024 como si la adquisición de Árima se hubiera producido el 1 de enero de 2024—, a continuación se presentan los siguientes desgloses adicionales de las partidas de la referida cuenta de pérdidas y ganancias:

Cuenta de pérdidas y ganancias si la adquisición se hubiera producido el 1 de enero	(en miles de euros)
Importe neto de la cifra de negocios	29.831
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(19.179)
Otros ingresos de explotación	2
Gastos de personal	(16.442)
Otros gastos de explotación	(12.788)
Amortización del inmovilizado	(73)
Otros resultados	(259)
Diferencias negativas en combinaciones de negocios	41.842
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	22.934
Ingresos financieros	1.589
Gastos financieros	(11.411)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(44)

Cuenta de pérdidas y ganancias si la adquisición se hubiera producido el 1 de enero	(en miles de euros)
RESULTADO FINANCIERO	(9.866)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	13.068
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	13.068

La información anterior fue elaborada por JSS SOCIMI con ocasión de la preparación de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 y no ha sido objeto de auditoría.

Finalmente, se hace constar que la información financiera contenida en los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 ha sido elaborada considerando a JSS SOCIMI como sociedad dominante del grupo, por lo que la información sobre el capital social y las reservas reflejada en el balance consolidado se corresponden con la situación individual de JSS SOCIMI a 31 diciembre de 2024.

2.5.7 Contenido de la información financiera proforma

Para más información, véase el epígrafe 2.5.6. La Sociedad ha dado cumplimiento a la obligación de describir la forma en que la Fusión podría haber afectado a los activos y pasivos y las ganancias del emisor, si se hubiera emprendido el 1 de enero de 2025, mediante la incorporación por referencia de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

2.5.8 Principios de preparación y presentación de la información financiera proforma

Para más información, véase el epígrafe 2.5.6. La Sociedad ha dado cumplimiento a la obligación de describir la forma en que la Fusión podría haber afectado a los activos y pasivos y las ganancias del emisor, si se hubiera emprendido el 1 de enero de 2025, mediante la incorporación por referencia de los Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024.

2.5.9 Requisitos de los informes contables o de auditoría

No aplica.

2.6 DOCUMENTOS DISPONIBLES

Los siguientes documentos podrán consultarse durante los 12 meses siguientes a la publicación del Documento de Exención en la página web corporativa de la Sociedad (www.arimainmo.com):

- (A) la escritura de constitución de la Sociedad (disponible para su consulta en forma física en la sede del Registro Mercantil de Madrid ubicada en Madrid (España), calle Príncipe de Vergara, 72 (código postal 28006));
- (B) los estatutos sociales actualizados de Árima (disponibles en la página web corporativa de la Sociedad en el siguiente [enlace](#)); y
- (C) la restante documentación que se incorpora por referencia al Documento de Exención y que se relaciona (junto con el enlace para la consulta online) en la sección “Nota explicativa” del Documento de Exención.

Asimismo, el Documento de Exención estará disponible en la página web corporativa de la Sociedad (www.arimainmo.com).

3. LISTA DE REFERENCIAS CRUZADAS

La lista que se recoge a continuación contiene las referencias cruzadas específicas a los documentos incorporados por referencia al Documento de Exención (véase la sección “Nota explicativa”).

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
SECCIÓN 1: FACTORES DE RIESGO		
Sección 1.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 3 (“Gestión del riesgo financiero”). ▪ IGC Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Apartado 11 (“Principales riesgos e incertidumbres”). ▪ Proyecto Común de Fusión (enlace).
Epígrafe 1.1.2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de auditoría de los estados financieros de Árima (enlace).
SECCIÓN 2: DOCUMENTO DE EXENCIÓN		
Epígrafe 2: Información sobre el Emisor y sobre la sociedad absorbida		
Epígrafe 2.1.3		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de experto independiente (enlace).
Epígrafe 2.2.1	Subepígrafe 2.2.1.(A)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados Árima 2024 (enlace). ▪ Estados Financieros Individuales Árima 2024 (enlace). ▪ Informe de auditoría de los estados financieros de Árima (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Apartado “Periodo de contratación”.
	Subepígrafe 2.2.1.(B)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 1 (“Actividad e información general”); - Nota 4 (“Información financiera por segmentos”); - Nota 7 (“Inversiones inmobiliarias”); - Nota 14 (“Ingresos y gastos”). ▪ IGC Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Apartado 1 (“Estructura organizativa y funcionamiento”). ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por Árima el 1 de julio de 2025 (núm. registro oficial 35.615).

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por Árima el 11 de agosto de 2025 (núm. registro oficial 36.379).
	Subepígrafe 2.2.1.(D)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 14 (“Ingresos y gastos”). ▪ IAGC Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Apartado C (“Estructura de la administración de la Sociedad”). ▪ Documento acerca de la identidad de los administradores de Árima (enlace).
	Subepígrafe 2.2.1.(E)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 3 (“Gestión del riesgo financiero”); - Nota 13 (“Débitos y partidas a pagar”); - Nota 23 (“Hechos posteriores”). ▪ Estados Financieros Individuales Árima 2024 (enlace). ▪ IAGC Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Apartado E (“Sistemas de control y gestión de riesgos”). ▪ Informe de auditoría de los estados financieros de Árima (enlace).
	Subepígrafe 2.2.1.(F)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 17 (“Provisiones, contingencias y avales”).
	Subepígrafe 2.2.1.(G)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por Árima el 2 de octubre de 2025 (núm. registro oficial 36984), en la que se anuncia la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del ejercicio 2025: <ul style="list-style-type: none"> - Punto Primero.
Epígrafe 2.2.2	Subepígrafe 2.2.2.(A)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Individuales JSS SOCIMI 2024 (enlace). ▪ Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 (enlace).

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
	Subepígrafe 2.2.2.(B)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 1 (“Naturaleza y actividad del Grupo”); - Nota 5.2 (“Inversiones inmobiliarias”); - Nota 15 (“Ingresos y gastos”); - Nota 17 (“Información financiera por segmentos”); ▪ Nota 24 (“Hechos posteriores”).
	Subepígrafe 2.2.2.(D)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 15.2 (“Gastos de personal”). ▪ Documento acerca de la identidad de los administradores de JSS SOCIMI (enlace).
	Subepígrafe 2.2.2.(E)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Individuales JSS SOCIMI 2024 (enlace). ▪ Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 11 (“Pasivos financieros corrientes y no corrientes”); - Nota 20 (“Información sobre la gestión del riesgo financiero”); - Nota 23 (“Información en materia de prevención de riesgos penales”); - Nota 24 (“Hechos posteriores”). ▪ Informe de auditoría de los estados financieros anuales de JSS SOCIMI (enlace).
	Subepígrafe 2.2.2.(F)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados JSS SOCIMI 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 5.7 (“Provisiones y contingencias”); - Nota 8.3 (“Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”).
	Subepígrafe 2.2.2.(G)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 24 de octubre de 2024. ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 21 de noviembre de 2024 en la que se anuncia la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas.

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 23 de diciembre de 2024. ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 30 de mayo de 2025. ▪ Comunicación de “otra información relevante” (OIR) publicada por JSS SOCIMI el 2 de octubre de 2025 en la que se anuncia la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del ejercicio 2025: <ul style="list-style-type: none"> - Punto Primero.
Epígrafe 2.3.1	Subepígrafe 2.3.1.(A)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proyecto Común de Fusión (enlace).
Epígrafe 2.3.2	Subepígrafe 2.3.2.(A)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proyecto Común de Fusión (enlace).
	Subepígrafe 2.3.2.(E)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de experto independiente (enlace). ▪ Proyecto Común de Fusión (enlace). ▪ Anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árima (enlace). ▪ Anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de JSS SOCIMI (enlace). ▪ Informe de administradores de Árima (enlace). ▪ Informe de administradores de JSS SOCIMI (enlace). ▪ Estatutos sociales de Árima tras la fusión (enlace).
	Subepígrafe 2.3.2.(F)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árima (enlace). ▪ Anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de JSS SOCIMI (enlace). ▪ Estatutos sociales de Árima tras la fusión (enlace). ▪ Anuncio informando del derecho de los accionistas, acreedores y trabajadores de Árima a presentar observaciones (enlace). ▪ Anuncio informando del derecho de los accionistas, acreedores y trabajadores de JSS SOCIMI a presentar observaciones (enlace).
Epígrafe 2.3.5	Subepígrafe 2.3.5.(B)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de administradores de Árima (enlace). ▪ Informe de administradores de JSS SOCIMI (enlace).
	Subepígrafe 2.3.5.(D)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de administradores de Árima (enlace).

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de administradores de JSS SOCIMI (enlace).
	Subepígrafe 2.3.5.(E)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de experto independiente (enlace).
Epígrafe 2.4.2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estados Financieros Consolidados Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Nota 13. ▪ IGC Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Apartado 11 (Principales riesgos e incertidumbres).
Epígrafe 2.4.3	Epígrafe 2.4.3(A)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proyecto Común de Fusión (enlace).
	Epígrafe 2.4.3(B)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Árima (enlace). ▪ Estatutos sociales de Árima tras la fusión (enlace).
Epígrafe 2.4.4	Epígrafe 2.4.4(A)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proyecto Común de Fusión (enlace). ▪ Informe de administradores de Árima (enlace).
Epígrafe 2.5.1		<ul style="list-style-type: none"> ▪ IGC Árima 2024 (enlace): <ul style="list-style-type: none"> - Apartado 11 (Principales riesgos e incertidumbres). ▪ Proyecto Común de Fusión (enlace).
Epígrafe 2.5.6		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de auditoría de los estados financieros de Árima (enlace).
Epígrafe 2.6		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe de auditoría de los estados financieros de Árima (enlace).

En Madrid, a 2 de octubre de 2025.

Firmado en nombre y representación de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

P.p.

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

Presidente ejecutivo