

**ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**Informe de Experto Independiente**

Informe de Experto Independiente sobre Proyecto Común de Fusión de conformidad con los artículos 6, 41 y 42 del Real Decreto-Ley 5/2023

Expediente 330/25 del Registro Mercantil de Madrid

Madrid, 12 de septiembre de 2025

Informe de Experto Independiente en relación con el Proyecto Común de Fusión de las sociedades Árima Real Estate Socimi, S.A. y JSS Real Estate Socimi, S.A. de conformidad con lo establecido en los artículos 6, 41 y 42 del Real Decreto-Ley 5/2023 de 28 de junio, de transposición de directivas de la unión europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles

A los Consejos de Administración de  
**ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

## 1. Introducción

De acuerdo con la designación efectuada por la Ilustre Sra. D<sup>ª</sup>. María Victoria Arizmendi Gutiérrez, Registradora del Registro Mercantil número VI de Madrid, recibida el pasado 11 de julio de 2025 en relación al expediente número 330/25, que fue aceptada por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. el 21 de julio de 2025, a fin y efecto de dar cumplimiento a lo establecido los artículos 6, 41.3 y 42 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio de transposición de directivas de la unión europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (en adelante “RDLME”), les presentamos nuestro informe de experto independiente en relación con el proyecto común de fusión (en adelante el “Proyecto Común de Fusión” entre las sociedades **ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante “ÁRIMA” o la “Sociedad Absorbente”) y **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante “JSS” o la Sociedad Absorbida”), así como del patrimonio neto aportado a la sociedad absorbente por la sociedad que se extingue, debiendo asimismo contener un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a las que se refieren los apartados 1º y 2º del artículo 42.1 del RDLME. En adelante, Árima y JSS serán denominadas conjuntamente “las Sociedades”.

Con fecha 27 de junio de 2025, los Consejos de Administración de las Sociedades aprobaron y suscribieron el Proyecto Común de Fusión de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes del RDLME y está previsto que el mismo sea sometido a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de las Sociedades.

## 2. Objetivos y alcance de nuestro trabajo

De acuerdo con el requerimiento del Registro Mercantil de Madrid y la legislación aplicable, el alcance de nuestro trabajo ha consistido en la revisión del Proyecto Común de Fusión, que se adjunta como Anexo I a este informe, y de toda la documentación que se ha puesto a nuestra disposición en relación con el mismo, para poder concluir sobre los siguientes aspectos en relación con los artículos 41.3 y 42 del RDLME:

- La adecuación de los métodos de valoración seguidos por los Consejos de Administración de las Sociedades para establecer el tipo de canje de la fusión;

- Si el valor razonable del patrimonio aportado por JSS, Sociedad Absorbida que se extingue, es igual, al menos, al importe máximo de la ampliación de capital (nominal más prima) prevista por la Sociedad Absorbente.
- Un juicio sobre la razonabilidad de las razones que hubieran justificado la adquisición de ÁRIMA y la operación de fusión, y respecto al plan económico y financiero, los recursos y los plazos previstos para la satisfacción de las deudas contraídas para la adquisición y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir.

### 3. Descripción del Proyecto Común de Fusión

#### 3.1. Identificación de las sociedades participantes en la operación

Los datos identificativos de las Sociedades son los siguientes:

- Sociedad Absorbente:

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**, es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Torre Serrano, Calle Serrano, 47, 4ª Planta, 28001 Madrid (España) y con NIF A-88130471.

La sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Luis de la Fuente O'Connor, con fecha 13 de junio de 2018 bajo el número 1.080 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.876, Folio 131, Hoja M-674551, y con código LEI 959800K5R280DP2B5694.

Su capital social asciende a 259.829.410 euros, representado por 25.982.941 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y única serie, representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones están totalmente desembolsadas.

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.

- Sociedad Absorbida:

**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**, es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Calle Serrano, 41, 4ª Planta, 28001 Madrid (España) y con NIF A-88020953.

La sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, con fecha 31 de enero de 2018 bajo el número 302 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.114, Folio 175, sección 8, Hoja M-662.459, y con código LEI 959800Y4QV7A4Z32RU51.

Su capital social asciende a 24.708.209 euros, representado por 24.708.209 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y única serie, representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones están totalmente desembolsadas.

Las acciones de JSS están incorporadas a negociación en el segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity.

### 3.2. Justificación de la fusión

La fusión se enmarca en el proceso de integración de las actividades de JSS y ÁRIMA iniciado tras la finalización de la oferta pública de adquisición voluntaria formulada por JSS sobre la totalidad de las acciones de ÁRIMA (en adelante la “OPA”).

A la fecha de redacción del Proyecto Común de Fusión, la Sociedad Absorbida, JSS, es titular de forma directa del 99,73% de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Absorbente 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 están incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“BME Growth”).

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, la estructura anterior mencionada 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 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 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.

A este respecto, las Sociedades 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 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 Sociedades 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 Sociedades 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:

- i. Con respecto al primer inconveniente, la fusión permitirá racionalizar y simplificar el funcionamiento de la estructura actual de JSS 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 en el folleto de la OPA incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 16 de octubre de 2024.

- ii. Con respecto al segundo inconveniente, la fusión permitirá crear una única compañía cotizada con un acceso potencial más efectivo a los mercados de capitales. Como se ha indicado, las Sociedades consideran que existen ventajas significativas en que la sociedad resultante de la fusión cotice en el mercado continuo. En particular, las Sociedades 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, los Consejos de Administración han 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, lo que en su opinión 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.

### 3.3. Estructura de la fusión por absorción inversa

La integración de los negocios de JSS y ÁRIMA se llevará a cabo mediante fusión, en los términos previstos en los artículos 33 y siguientes del RDLME. La fusión se arbitrará concretamente mediante la absorción de JSS por ÁRIMA, con extinción, vía disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones. Como consecuencia de la fusión, los accionistas de JSS recibirán en canje acciones de ÁRIMA, en los términos que más adelante se indican.

La estructura elegida es, por tanto, la denominada fusión "inversa", que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz. La opción por la fusión inversa en lugar de la fusión directa parte de la consideración de que, desde una perspectiva jurídico-material y financiera, es indiferente que la fusión se realice en un sentido o en otro: en ambos casos la sociedad resultante combinará, en términos absolutamente equivalentes, los patrimonios de ÁRIMA y JSS. Las razones que justifican la elección son de orden técnico y tienen que ver con la simplificación formal de la operación y los motivos indicados en el apartado 2 del Proyecto Común de Fusión. A esto hay que añadir que todos los trabajadores de las Sociedades desarrollan su actividad en ÁRIMA, mientras que JSS no cuenta con empleados.

Teniendo en cuenta que JSS adquirió el control exclusivo de ÁRIMA dentro de los tres años anteriores a la fusión y sirviéndose de deuda, los requisitos establecidos en el art. 42 RDL 5/2023 resultan de aplicación a la fusión. En concreto:

- i. El Proyecto Común de Fusión deberá indicar los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por ÁRIMA, como sociedad resultante de la fusión, de las deudas contraídas para la adquisición;
- ii. El Informe de los Administradores sobre el Proyecto Común de Fusión deberá indicar las razones que justifican la adquisición y control de ÁRIMA y que justifican, en su caso, la fusión y contener un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir; y
- iii. El informe de experto independiente sobre el Proyecto debe contener un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren los números (i) y (ii) anteriores.

### 3.4. Tipo de canje

El tipo de canje de la fusión ha sido determinado sobre la base del Valor Razonable de los patrimonios sociales de ÁRIMA y JSS y será de 9 acciones de ÁRIMA, de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 7 acciones de JSS, de 1 euro de valor nominal unitario, de las que sean titulares a fecha de presentación del Proyecto de Fusión.

Dicha relación de canje resulta de la valoración de los patrimonios sociales de ÁRIMA y JSS realizada sobre la base del valor neto de los activos consolidados (NAV o Net Asset Value) por acción de las Sociedades Fusionadas a 31 de diciembre de 2024.

### 3.5. Método de atender el canje: ampliación de capital y entrega de acciones existentes

ÁRIMA tiene previsto atender el canje mediante la entrega, a los accionistas de JSS, de una combinación de:

- (i) acciones ordinarias ya existentes de ÁRIMA titularidad de JSS y que, a resultas de la fusión, pasarán a integrar el patrimonio de ÁRIMA (25.912.276 acciones a la fecha de emisión de este informe);
- (ii) acciones ordinarias ya existentes de ÁRIMA procedentes de su autocartera (26.971 acciones a la fecha de emisión de este informe); y
- (iii) acciones ordinarias de nueva emisión de ÁRIMA, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de ÁRIMA actualmente en circulación.

Teniendo en cuenta el tipo canje indicado en el apartado 3.4. anterior (9 acciones de ÁRIMA por cada 7 de JSS), correspondería ampliar el capital mediante la emisión de un número máximo de 31.751.071 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes, con una prima de emisión de 0,10 euros por acción.

El importe definitivo de la ampliación de capital dependerá del número de acciones ordinarias ya existentes de ÁRIMA que finalmente se destinen a atender el canje en la forma antes indicada. En consecuencia, la junta general de accionistas de ÁRIMA que resuelva sobre la fusión preverá la suscripción incompleta de la ampliación de capital para el caso de que, como consecuencia de la entrega de acciones existentes o de la existencia de los denominados picos, no se emita el número máximo de acciones de ÁRIMA previsto en la propuesta de aumento de capital.

En el supuesto de que, para atender el canje, se entregue la totalidad de las acciones ordinarias ya existentes de ÁRIMA titularidad de JSS y las procedentes de la autocartera de ÁRIMA (es decir, un total de 25.939.247 acciones), ÁRIMA procedería a ampliar el capital en la cifra máxima de 58.118.240 euros mediante la emisión de hasta 5.811.824 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes, con una prima de emisión de 0,10 euros por acción, equivalente a un importe efectivo total de 58.699.422 euros.

Tanto el valor nominal de dichas acciones como la correspondiente prima de emisión quedarán enteramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de JSS a ÁRIMA, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquel.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 305, 508 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los accionistas de ÁRIMA no gozarán de derecho alguno de preferencia para la suscripción de las nuevas acciones emitidas.

### 3.6. Balances de fusión

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, a efectos de lo previsto en el artículo 40.8 del RDLME, para establecer las condiciones en las que se realiza la fusión, se han tomado en consideración como balances de fusión de las Sociedades los siguientes:

- Para la Sociedad Absorbente, ÁRIMA, el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024, que forma parte de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio terminado a dicha fecha, que fueron formuladas por el Consejo de Administración de ÁRIMA con fecha 26 de febrero de 2025, debidamente auditadas por su Auditor quien emitió su informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2025 con opinión favorable, y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2025.
- Para la Sociedad Absorbida, JSS, el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024, que forma parte de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio terminado a dicha fecha, que fueron formuladas por el Consejo de Administración de JSS con fecha 25 de abril de 2025, debidamente auditadas por su Auditor quien emitió su informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2025 con opinión favorable, y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2025.

Con base a los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de JSS, de fecha 21 de diciembre de 2024, el Consejo de administración de la sociedad aprobó:

- a) El 23 de diciembre de 2024, aumentar capital por importe de 15.330.686 euros procedentes de una compensación de créditos mediante la emisión de 15.330.686 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal. Dichas acciones se incorporaron a BME Growth con efectos a partir del 29 de mayo de 2025, y
- b) El 25 de abril de 2025, aumentar capital por importe de 357.902 euros procedentes de aportaciones dinerarias mediante la emisión de 357.902 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal. Dicho aumento se elevó a público el 11 de junio de 2025 y se inscribió en el Registro Mercantil el 7 de agosto de 2025. Las nuevas acciones están pendientes de incorporación a negociación en BME Growth.

Conforme lo anterior el capital social JSS asciende a 24.708.209 euros dividido en 24.708.209 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie.

### 3.7. Fecha de efectos contables de la fusión

De acuerdo con el artículo 40.6º del RDLME, en el Proyecto Común de Fusión se establece el día 1 de enero de 2025 como fecha a partir de la cual las operaciones de JSS 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 la inscripción de la fusión con posterioridad al plazo previsto para la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

Por otra parte, en el Proyecto Común de Fusión se indica que las acciones emitidas por ÁRIMA en la ampliación de capital, así como las que se entreguen en el canje procedentes de la autocartera, darán derecho a sus nuevos titulares a participar en las ganancias sociales de ÁRIMA obtenidas a partir de 1 de enero de 2025.

### 3.8. Fusión apalancada

Según lo previsto en el artículo 42 RDLME para el supuesto de fusión apalancada, y dado que JSS adquirió el control exclusivo de ÁRIMA dentro de los tres años anteriores a la fusión y sirviéndose de deuda, el Proyecto Común de Fusión debe indicar los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de las deudas contraídas por JSS para la adquisición del capital social de ÁRIMA.

A este respecto, en el Proyecto Común de Fusión se hacen constar los siguientes datos financieros de la operación:

- a) El 13 de junio de 2024. JSS, como acreditada, suscribió un contrato de financiación convertible (convertible facility agreement) con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l. ("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 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, y a iniciativa de Master Holdco y JS Immo, JSS procedió a capitalizar un importe de 160.000.000 € correspondientes 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) La fusión está expresamente permitida por los acreedores financieros de las Sociedades, y evitará un incremento del coste financiero agregado de la deuda que, de otro modo, deberá ser asumida por JSS bajo el Contrato de Financiación Convertible, perjudicando su posición financiera.

Los órganos de administración de las Sociedades han elaborado sendos informes indicando, entre otros extremos, las razones que han justificado la adquisición de la participación de JSS en ÁRIMA, y estableciendo un plan económico y financiero con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir. Dichos informes se adjuntan como Anexo II a este informe.

Los Informes de los Administradores destacan los siguientes aspectos:

- a) A 12 de septiembre de 2025, el saldo vivo del principal dispuesto y los intereses devengados y no pagados de la financiación convertible asciende 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 saldo vivo de la financiación convertible deberá ser amortizado a los doce meses de la fecha de disposición, es decir el 8 de noviembre de 2025.
- b) La Sociedad Absorbente procederá a atender el servicio de la deuda de adquisición pendiente de pago con cargo a la tesorería que genere en el curso de su actividad. A este respecto, el Consejo de Administración considera que la Sociedad Absorbente dispondrá de tesorería suficiente para repagar el saldo vivo de la financiación convertible a su vencimiento conforme a las proyecciones de tesorería elaboradas por el equipo directivo sobre la base de las hipótesis y estimaciones más razonables, que se incorporan al Informe de los Administradores.
- c) Master HoldCo, accionista de control de JSS y, tras la fusión, de ÁRIMA, ha manifestado que prestará a la Sociedad Absorbida el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y cumplir con sus obligaciones financieras a medida que resulten exigibles. Asimismo, JS Immo Luxembourg S.A., accionista titular de un 46,54% de JSS, ha manifestado su firme disposición a negociar una posible extensión de cualesquiera importes pendientes de la financiación convertible en la medida en que resulte preciso.

### 3.9. Plan económico financiero, recursos y plazos previstos para la satisfacción de las deudas contraídas para la adquisición

En los Informes de los Administradores se pone de manifiesto que los recursos con que la Sociedad Absorbente hará frente a la deuda y a los intereses derivados de la financiación bancaria para la compra de ÁRIMA, que ascenderán a 35,6 millones de euros a la fecha de vencimiento, están compuestos tanto por los flujos de la caja que la Sociedad Absorbente y sus filiales prevé generar en la normal explotación de las actividades que constituyen su objeto social, como por la utilización de nuevas líneas de financiación.

Concretamente, la sociedad contaba con un saldo bancario a 31.08.2025 de 27 millones de euros, estimándose una generación de flujo de caja por actividades de explotación desde dicha fecha hasta la fecha de vencimiento de la deuda (8.11.2025), un flujo neto derivado de las actividades de inversión (inversión y su financiación asociada), y unas disposiciones netas de pólizas de crédito ya contratadas por importe total de 12,4 millones de euros.

Adicionalmente, tal y como se ha descrito en el punto anterior, Master HoldCo, accionista de control de JSS y, tras la fusión, de ÁRIMA, ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y cumplir con sus obligaciones financieras a medida que resulten exigibles. Asimismo, JS Immo Luxembourg S.A., accionista titular de un 46,54% de JSS, ha manifestado su firme disposición a negociar una posible extensión de cualesquiera importes pendientes de la financiación convertible en la medida en que resulte preciso.

#### 4. Procedimientos de nuestro trabajo

Los análisis y comprobaciones efectuados han tenido como objeto exclusivo cumplir con los requisitos de los artículos 6, 41 y 42 del Real Decreto-Ley 5/2023 de 28 de junio, de transposición de directivas de la unión europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades, sin haber tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación legal o formal (aprobaciones, presentación de documentos, publicidad, plazos, etc.) diferente de las establecidas en los mencionados artículos.

En consecuencia, la finalidad de nuestro trabajo se circunscribe a emitir nuestro juicio técnico como expertos independientes sobre la adecuación de los métodos de valoración seguidos por los Consejos de Administración de las Sociedades para establecer el tipo de canje de la fusión, sobre si el valor razonable del patrimonio aportado por JSS, es igual, al menos, al importe máximo de la ampliación de capital prevista por ÁRIMA y respecto al plan económico y financiero, los recursos y los plazos previstos para la satisfacción de las deudas contraídas para la adquisición.

La formación de este juicio técnico parte de ciertas asunciones respecto a las fuentes de información utilizadas y se basa, fundamentalmente, en la información que nos ha sido entregada por los representantes de las Sociedades en el contexto de esta operación, complementada en la medida de lo viable y necesario por otra información externa, y en la ejecución de ciertos procedimientos analíticos en relación con las hipótesis y criterios de valoración utilizados.

Las comprobaciones realizadas han consistido básicamente en la obtención de la información indicada a continuación y la revisión y examen crítico de esa información como se indica seguidamente.

Entre las verificaciones realizadas cabe destacar por su relevancia las siguientes:

- Obtención y análisis global de la siguiente información:
  - Documento de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado el 7 de julio de 2025 en el Registro Mercantil de Madrid por D<sup>a</sup> Belén Ríos Calvo, en representación de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y D. José María Rodríguez-Ponga Linares, en representación de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A, dando origen al expediente 330/25, para la emisión único informe sobre el proyecto de fusión de ambas sociedades.
  - Documento de designación como experto independiente efectuada por la Ilustre Sra. D<sup>a</sup>. María Victoria Arizmendi Gutiérrez, Registradora del Registro Mercantil número VI de Madrid, de 10 de julio de 2025 en relación al expediente número 330/25.
  - Proyecto Común de Fusión de 27 de junio de 2025 entre ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) y JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbida).
  - Informe de 12 de septiembre de 2025 del Consejo de Administración de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. sobre el Proyecto Común de Fusión.
  - Informe de 12 de septiembre de 2025 del Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. sobre el Proyecto Común de Fusión.
  - Cuentas Anuales Individuales Auditadas a 31.12.2024 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. que incluyen los respectivos Balances de Fusión.
  - Cuentas Anuales Consolidadas Auditadas a 31.12.2024 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

- Borrador de los Estados Financieros Individuales y Consolidados de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y borrador de las memorias consolidadas intermedias del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
  - Contrato de financiación convertible (convertible facility agreement) de 13 de junio de 2024 suscrito entre JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., como acreditada, y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l. ("Master HoldCo") y JS Immo Luxembourg S.A. ("JS Immo"), como acreditantes, por importe total agregado de hasta 225.000.000 € y adenda al mismo de fecha 11 de septiembre de 2025.
  - Proyecciones de tesorería elaboradas por el equipo directivo, con detalle de flujos de caja operativos y devolución de las deudas derivadas de la adquisición de ÁRIMA por parte de JSS y documentación soporte de los saldos de tesorería de partida en las proyecciones.
  - Actas de acuerdos de los Consejos de Administración y de las Junta Generales de Accionistas de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. celebradas entre el 1 de enero de 2024 y la fecha del informe.
  - Informe de Valoración a 31 de diciembre de 2024 de los activos subyacentes de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A.
  - Informes de Valoración a 31 de diciembre de 2024 de los activos subyacentes de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. realizados por SAVILLS Advisory Services, Ltd. (Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U.) y por CBRE Valuation Advisory, S.A. (Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.).
  - Informes de Valoración a 30 de junio de 2025 de los activos subyacentes de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. realizados por CBRE Valuation Advisory, S.A. y SAVILLS Advisory Services, Ltd. (Josefa Valcárcel 38).
  - Informe de Valoración a 30 de junio de 2025 de los activos subyacentes de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. realizado por SAVILLS Advisory Services, Ltd. (Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U.).
  - Revisión de hechos acontecidos con posterioridad a 31.12.2024.
  - Otra información que se ha considerado de interés para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de los objetivos que se pretenden obtener con la mencionada operación de fusión de acuerdo con la información mencionada anteriormente.
  - Entendimiento de la información anteriormente detallada, y realización de aquellos procedimientos que se han considerado oportunos, todo ello con el propósito exclusivo de cumplir con el requerimiento establecido en los artículos 41 y 42 del RDLME. Los principales procedimientos llevados a cabo han sido los siguientes:
    - Lectura y entendimiento del Proyecto Común de Fusión preparado en el contexto de la fusión por absorción de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., como Sociedad Absorbente y JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. como Sociedad Absorbida, y de las principales hipótesis utilizadas en su preparación, así como de los recursos, plazos y otros términos previstos para la satisfacción de las deudas contraídas por JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
    - Revisión y análisis, de acuerdo con la información disponible, de las metodologías y criterios de valoración empleados por los Consejos de Administración de las Sociedades en el cálculo del valor razonable del patrimonio de las Sociedades a efectos de la fusión y comprobación de las operaciones aritméticas de los métodos de valoración empleados.

- Análisis de la razonabilidad de las tasas descuento y de los “Exit Yield” o “Cap Rate” utilizados en la valoración de los distintos activos, así como de los resultados obtenidos, y contraste mediante la aplicación de otras metodologías de valoración de general aceptación.
  - Análisis global de la razonabilidad de los recursos y plazos previstos para la satisfacción por la sociedad resultante de la fusión de las deudas contraídas, para la adquisición y control de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., exclusivamente a los efectos del artículo 42 del RDLME.
  - Obtención del modelo económico-financiero de proyecciones utilizado por los administradores de las Sociedades para la preparación del Proyecto Común de Fusión y el Informe de los Administradores, de acuerdo con la información anterior, y realización de aquellos análisis de sensibilidad que hayan podido ser considerados necesarios, en términos de si los recursos que se desprenden de dicho proyecto permiten satisfacer las deudas contraídas para la adquisición de la sociedad ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en los plazos y términos previstos.
- Mantenimiento de conversaciones y reuniones, telefónicas o mediante videollamadas, con los representantes de las Sociedades y sus asesores, con el propósito de recabar cualquier otra información que se ha considerado de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
  - Obtención de una carta de apoyo financiero del accionista mayoritario de fecha 12 de septiembre de 2025 en la que ha manifestado que prestará a la Sociedad Absorbida el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y cumplir con sus obligaciones financieras a medida que resulten exigibles.
  - Obtención de una carta de manifestaciones firmada por los representantes de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. donde se nos manifiesta que la información facilitada para el desarrollo de este trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición no contiene, a su juicio, errores significativos, e incluye toda la información necesaria para un adecuado entendimiento de la operación y de los riesgos más relevantes que pueden afectarla, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información relevante de la que tienen conocimiento, incluyendo hechos posteriores ocurridos hasta la fecha de este informe, y que pudiera tener un efecto significativo sobre nuestro trabajo.

En relación con el alcance de nuestro trabajo debemos señalar asimismo los siguientes aspectos:

- La utilización por nuestra parte del Proyecto Común de Fusión no ha constituido un examen o compilación de potenciales estados financieros. Hemos asumido que dicho Proyecto Común de Fusión refleja los esfuerzos de buena fe de la dirección de las Sociedades para describir el estado y las perspectivas de las mismas desde un punto de vista operativo y financiero.
- El alcance de nuestro trabajo no deberá considerarse, en el contexto de esta transacción ni en ningún otro contexto, como una “fairness opinion” ni como una opinión sobre el valor actual o futuro, o recomendación de inversión en ninguna de las Sociedades.
- Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que, en su caso, resultan necesarios para la efectividad de la fusión proyectada y que afecten de forma significativa a nuestro análisis, se obtendrán sin ningún efecto adverso para las Sociedades o para los beneficios esperados de la operación.
- Por último, nuestro trabajo no ha consistido en la revisión del Proyecto Común de Fusión ni de los demás documentos mencionados anteriormente desde un punto de vista legal.

## 5. Dificultades especiales de valoración

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio, estando generalmente aceptado que ningún método de valoración ofrece resultados totalmente exactos e indiscutibles, sino rangos donde el valor analizado pueda situarse razonablemente.

En este contexto, el valor resultante, constituye, principalmente, un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro informe.

Los valores razonables de las Sociedades a efectos de la fusión pueden diferir del precio de mercado que se podría alcanzar en el contexto de una transacción alternativa, dependiendo de los aspectos a considerar en una eventual negociación entre dos partes y de factores específicos de un eventual acuerdo. Por ello, nuestro trabajo no está dirigido a determinar el precio al que debiera producirse una transacción determinada, y que es algo que debe ser acordado entre un potencial comprador y un potencial vendedor.

Asimismo, en valor de una compañía, negocio o activo es un concepto dinámico en el tiempo. De esta manera, nuestras conclusiones, las cuales se han alcanzado tomando como referencia la fecha de referencia en base a la información disponible, podrían diferir de las conclusiones obtenidas en fechas anteriores o posteriores a nuestro trabajo.

El Proyecto Común de Fusión y el Informe de los Administradores, cuya razonabilidad ha sido objeto de análisis por nuestra parte, con el objetivo de analizar si los recursos obtenidos y los plazos permiten la satisfacción por la sociedad resultante de la fusión de las deudas adquiridas para la adquisición de las acciones de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., han sido preparados de acuerdo con las hipótesis determinadas por la dirección de las Sociedades, que recogen su mejor estimación y juicio basándose en las presentes circunstancias y su esperado desarrollo. Asimismo, una parte relevante de nuestro trabajo ha consistido en la revisión de las hipótesis y de las proyecciones financieras recogidas en los informes de valoración de los activos a 31 de diciembre de 2024 y a 30 de junio de 2025, realizados por CBRE y SAVILLS.

Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información referidas a hechos futuros y más en un contexto de incertidumbre geopolítica como el existente actualmente, algunas de las hipótesis o parámetros recogidos en las proyecciones podrían no materializarse tal y como se han definido, y podrían acontecer hechos no previstos. Por lo tanto, los resultados podrían no darse en el futuro tal y como se han previsto, afectando en consecuencia a la materialización del plan de negocio y la satisfacción por la sociedad resultante de la fusión de las deudas contraídas en los plazos previstos.

Adicionalmente, la incertidumbre macroeconómica y financiera a la que se enfrenta cualquier sector empresarial en la actualidad dificulta aún más cualquier ejercicio de estimaciones a largo plazo, por lo que el resultado se considera incierto. En ese sentido no aceptamos ningún tipo de responsabilidad si las estimaciones recogidas en el Proyecto Común de Fusión y en el Informe de los Administradores resultan distintas a los resultados reales.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una auditoría de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental, operativa o de otro tipo de las sociedades intervinientes en la operación. Por lo tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en la realización de nuestro trabajo y en la emisión de las correspondientes conclusiones.

Nuestro trabajo se ha basado en información auditada y no auditada, proporcionada por los representantes de las sociedades, así como en otra información procedente de fuentes públicas, no habiendo realizado procedimientos de auditoría sobre la misma. En este sentido, Forvis Mazars Auditores, S.L.P. no asume o garantiza la veracidad, exactitud e integridad de la información utilizada en la realización de nuestro trabajo.

Debemos resaltar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y por tanto no supone ninguna recomendación a la dirección de las Sociedades, a los accionistas de las mismas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación de fusión u otras potenciales transacciones de acciones de las Sociedades. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de las Sociedades ni las razones de la operación de fusión en relación con otras estrategias de negocio o transacciones alternativas por las que hubieran podido optar las Sociedades, así como tampoco analizar la decisión de negocio de las Sociedades para proceder con la operación de fusión planteada.

## 6. Hechos posteriores

Con fecha de 27 de mayo de 2025, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., filial íntegramente participada por **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**, ha transmitido el inmueble destinado a oficinas sito en la Calle Ríos Rosas 24, Madrid, por un precio de aproximadamente 25,5 millones de euros.

Con fecha de 26 de junio de 2025 **ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** formalizó la escritura pública de compraventa del inmueble situado en la calle Josefa Valcárcel, 38, en Madrid, por un importe total de 15.300.000 euros. Se trata de un inmueble de oficinas con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 11.600 m<sup>2</sup> y 167 plazas de aparcamiento, situado en la zona consolidada de oficinas de la A2-M30, en Madrid.

Con fecha de 30 de junio de 2025, la Junta General ordinaria de accionistas de **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** acordó la distribución de un dividendo complementario por un importe total de 160.834 euros, que sumado al importe agregado de los dividendos a cuenta repartidos con cargo al ejercicio 2024 asciende a un total de 2.160.834 euros.

Con fecha de 31 de julio de 2025 se produjo la venta del inmueble Habana, situado en la calle Fray Bernardino de Sahagún, 24, en Madrid, por un importe total de 46 millones de euros.

Con fecha 11 de septiembre de 2025 **JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY S.À R.L.**, **JS IMMO LUXEMBOURG S.A.** y **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** firmaron una adenda al Contrato de financiación convertible por el que entre otros aspectos, **JS IMMO LUXEMBOURG S.A.** reconoce y confirma que no ejercerá ningún derecho a capitalizar ninguna parte de los montos pendientes en virtud del Contrato inicial, ya sea a través de la conversión voluntaria de los Préstamos o mediante la operación de cualquier mecanismo de conversión automática establecido en el acuerdo.

Según nos han manifestado los representantes de las Sociedades, desde la fecha de formulación de las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2024 hasta la fecha de emisión de este informe, no se han producido otros hechos que pudieran tener un impacto significativo en el valor razonable del patrimonio de las Sociedades.

## 7. Conclusiones

De acuerdo con el trabajo realizado y los procedimientos que hemos aplicado, la información utilizada, y teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello expuesto en los apartados anteriores, y con el objetivo exclusivo de cumplir con lo requerido en el nombramiento de experto independiente para la elaboración de nuestro informe, concluimos que:

- a) Atendiendo al contexto y circunstancias de la fusión proyectada, el tipo de canje propuesto por los Consejos de Administración de las Sociedades está justificado y los métodos de valoración utilizados, y los valores a los que conducen, son adecuados.
- b) El valor razonable atribuible al patrimonio de **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** que se extingue es igual, al menos al importe efectivo máximo total de valor nominal y prima de emisión de las acciones a emitir por **ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** como contrapartida, el cual asciende a 58.699.422 euros.
- c) Los Informes de los Administraciones sobre el Proyecto Común de Fusión indican los plazos y recursos previstos para la satisfacción por parte de la sociedad resultante de la fusión de todas las deudas contraídas para la adquisición de **ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** por parte de **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**
- d) El Informe de los Administradores indica las razones que justifican la adquisición y la fusión e indica los plazos y recursos previstos para la satisfacción por parte de la sociedad resultante de la Fusión de todas las deudas contraídas para la adquisición de **ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** por parte de **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir.
- e) Las indicaciones contenidas en los apartados c) y d) anteriores son, sujeto a las consideraciones contenidas en el informe, razonables.

Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto del alcance de nuestras comprobaciones, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con el alcance de nuestra opinión.

Este Informe Especial se ha preparado únicamente a los efectos previstos en los artículos 6, 41 y 42 del Real Decreto-Ley 5/2023 y demás legislación aplicable, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.


Muy atentamente,

Madrid, 12 de septiembre de 2025

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.



Alberto Martínez



José Luis Bueno



## Anexo I

Proyecto Común de Fusión de Árima Real Estate Socimi, S.A. como Sociedad Absorbente y JSS Real Estate Socimi, S.A. como Sociedad Absorbida.

# Proyecto común de fusión

ENTRE

**Árima Real Estate SOCIMI, S.A.**

*como sociedad absorbente*

Y

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

*como sociedad absorbida*

Madrid, 27 de junio de 2025

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN: FUSIÓN INVERSA POR ABSORCIÓN</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>CONTENIDO REGLADO DEL PROYECTO DE FUSIÓN</b> .....	<b>6</b>
4.1	MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 RDL 5/2023) .....	6
4.1.1	Identificación de las Sociedades Fusionadas.....	6
4.1.2	Calendario indicativo de la Fusión.....	7
4.1.3	Derechos que vayan a conferirse por la sociedad resultante a los accionistas que gocen de derechos especiales o a los tenedores de títulos que no sean acciones o las medidas propuestas que les afecten .....	7
4.1.4	Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades Fusionadas .....	7
4.1.5	Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades Fusionadas.....	8
4.1.6	Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los accionistas que dispongan del derecho a enajenar sus acciones.....	8
4.1.7	Consecuencias probables de la Fusión para el empleo .....	8
4.1.8	Impacto de género en los órganos de administración .....	8
4.1.9	Incidencia de la Fusión en la responsabilidad social de la empresa .....	8
4.2	MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 RDL 5/2023) .....	8
4.2.1	Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil	8
4.2.2	Datos de la sociedad resultante de la Fusión.....	9
4.2.3	Tipo de canje de las acciones .....	9
4.2.4	Procedimiento de canje de las acciones .....	9
4.2.5	Incidencia de la Fusión sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias de la Sociedad Absorbida y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso .....	10
4.2.6	Fecha de efectos contables de la Fusión .....	11
4.2.7	Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida .	11
4.2.8	Fechas de las cuentas de las Sociedades Fusionadas utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión. Balance de Fusión .....	12

4.2.9	Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social .....	14
<b>5.</b>	<b>AMPLIACIÓN DE CAPITAL EN ÁRIMA.....</b>	<b>15</b>
5.1	AMPLIACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL DE ÁRIMA .....	15
5.2	AGRUPACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES DE ÁRIMA TRAS LA FUSIÓN .....	15
<b>6.</b>	<b>FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS ACCIONES ENTREGADAS EN CANJE DAN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>FUSIÓN APALANCADA.....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>RÉGIMEN FISCAL.....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO 4.1.2</b>	<b>.....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO 4.2.9</b>	<b>.....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO 4.2.9 BIS</b>	<b>.....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO 4.2.9 TER</b>	<b>.....</b>	<b>25</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

A los efectos de lo previsto en los artículos 4, 39, 40, 42, 53 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el “**RDL 5/2023**”), los abajo firmantes, en su calidad de miembros de los Consejos de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en lo sucesivo, “**JSS SOCIMI**” o la “**Sociedad Absorbida**”) y Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Árima**” o la “**Sociedad Absorbente**”, conjuntamente con la Sociedad Absorbida, las “**Sociedades Fusionadas**”), proceden a formular el presente proyecto común de fusión (la “**Fusión**”, el “**Proyecto de Fusión**” o el “**Proyecto**”, según corresponda), que será sometido, para su aprobación, a las respectivas Juntas Generales con arreglo a lo previsto en el artículo 47 RDL 5/2023.

A los efectos oportunos se hace constar: (a) a partir de la firma del presente Proyecto, los Consejos de Administración de las Sociedades Fusionadas se abstendrán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.2 RDL 5/2023, de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del presente Proyecto, y (b) que dicho Proyecto de Fusión quedará sin efecto si no fuera aprobado por las Juntas Generales de las sociedades participantes dentro de los seis meses siguientes a su fecha, según lo dispuesto en el artículo 39.3 RDL 5/2023.

El Proyecto de Fusión contiene las menciones legalmente previstas, según se desarrolla a continuación.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

La Fusión se enmarca en el proceso de integración de las actividades de JSS SOCIMI y Árima iniciado tras la finalización de la oferta pública de adquisición voluntaria formulada por JSS SOCIMI sobre la totalidad de las acciones de Árima (la “**OPA**”).

Como resultado de la OPA y a la fecha del presente Proyecto, 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 de BME MTF Equity (“**BME Growth**”).

La estructura anterior 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.

A este respecto, las sociedades intervinientes en la Fusión 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 Sociedades Fusionadas 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 Sociedades Fusionadas 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:

- (i) Con respecto al primer inconveniente, 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.
- (ii) Con respecto al segundo inconveniente, la Fusión permitirá crear una única compañía cotizada con un acceso potencial más efectivo a los mercados de capitales. Como se ha indicado, las Sociedades Fusionadas consideran que existen ventajas significativas en que la sociedad resultante de la Fusión cotice en el mercado continuo. En particular, las Sociedades Fusionadas 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.

### **3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN: FUSIÓN INVERSA POR ABSORCIÓN**

La integración de los negocios de JSS SOCIMI y Árima se llevará a cabo mediante fusión, en los términos previstos en los artículos 33 y siguientes del RDL 5/2023. La Fusión se arbitrará concretamente mediante la absorción de JSS SOCIMI por Árima, con extinción, vía disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y transmisión en bloque de todo el patrimonio de la primera a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, sus derechos y obligaciones. Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de JSS SOCIMI recibirán en canje acciones de Árima, en los términos que más adelante se indican.

La estructura elegida es, por tanto, la denominada fusión "inversa", que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz. La opción por la fusión inversa en lugar de la fusión directa parte de la consideración de que, desde una perspectiva jurídico-material y financiera, es indiferente que la Fusión se realice en un sentido o en otro: en ambos casos la sociedad resultante combinará, en términos absolutamente equivalentes, los patrimonios de Árima y JSS SOCIMI. Las razones que justifican la elección son de orden técnico y tienen que ver con la simplificación formal de la operación y los motivos indicados en el apartado 2 de este Proyecto. A esto hay que añadir que todos los trabajadores de las

Sociedades Fusionadas desarrollan su actividad en Árima, mientras que JSS SOCIMI no cuenta con empleados.

Teniendo en cuenta que JSS SOCIMI adquirió el control exclusivo de Árima dentro de los tres años anteriores a la Fusión y sirviéndose de deuda, los requisitos establecidos en el art. 42 RDL 5/2023 resultan de aplicación a la Fusión. En concreto:

- (i) El Proyecto deberá indicar los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por Árima, como sociedad resultante de la Fusión, de las deudas contraídas para la adquisición;
- (ii) El informe de administradores sobre el Proyecto deberá indicar las razones que justifican la adquisición y control de Árima y que justifican, en su caso, la Fusión y contener un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir; y
- (iii) El informe de experto independiente sobre el Proyecto debe contener un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren los números (i) y (ii) anteriores.

#### **4. CONTENIDO REGLADO DEL PROYECTO DE FUSIÓN**

Procede, a continuación, detallar el contenido reglado del Proyecto de Fusión. Siguiendo la sistemática del RDL 5/2023, los siguientes apartados diferenciarán entre (i) las menciones comunes, aplicables a todo proyecto de modificación estructural en virtud del artículo 4 RDL 5/2023; y (ii) las menciones específicas aplicables a una fusión en virtud del artículo 40 RDL 5/2023.

##### **4.1 MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 RDL 5/2023)**

###### **4.1.1 Identificación de las Sociedades Fusionadas**

Los datos identificativos de las Sociedades Fusionadas son los siguientes:

###### **(A) Sociedad Absorbente**

La Sociedad Absorbente es Árima Real Estate SOCIMI, S.A., una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid, España y con NIF A-88130471.

La sociedad fue constituida por tiempo indefinido el 13 de junio de 2018 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.876, folio 131, hoja M-674551 y con código LEI 959800K5R280DP2B5694.

El capital social de Árima asciende a la cantidad de 259.829.410 euros y está integrado por 25.982.941 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal, pertenecientes a una única clase y a la misma serie, representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

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.

###### **(B) Sociedad Absorbida**

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

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

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. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

Las acciones de JSS SOCIMI están incorporadas a negociación en el segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity. No obstante, tal y como se indica en el apartado 4.2.8(D)(i)(b), las 357.902 nuevas acciones emitidas en el marco del aumento de capital dinerario aprobado por el consejo de administración de JSS SOCIMI el 25 de abril de 2025 se encuentran pendientes de incorporación a negociación en BME Growth. Está previsto que dicha incorporación se produzca en los próximos días, una vez el referido aumento de capital quede inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

#### **4.1.2 Calendario indicativo de la Fusión**

Se incorpora a este Proyecto como **Anexo 4.1.2**, en cumplimiento del artículo 4.1.2º RDL 5/2023, un calendario indicativo de la Fusión.

#### **4.1.3 Derechos que vayan a conferirse por la sociedad resultante a los accionistas que gocen de derechos especiales o a los tenedores de títulos que no sean acciones o las medidas propuestas que les afecten**

Se hace constar, a propósito del artículo 4.1.3º RDL 5/2023, que en ninguna de las Sociedades Fusionadas existen accionistas que gocen de derechos especiales o tenedores de 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.

#### **4.1.4 Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades Fusionadas**

A los efectos del artículo 4.1.4º RDL 5/2023, se hace constar lo siguiente:

- (A) Una vez consumada la Fusión, la Sociedad Absorbida se extinguirá mediante su disolución sin liquidación y transmitirá en bloque todos sus activos, pasivos y demás relaciones jurídicas a la Sociedad Absorbente, que adquirirá, por sucesión universal, todos los activos, pasivos y demás relaciones jurídicas que conformen su patrimonio.
- (B) Las relaciones jurídicas de la Sociedad Absorbida, incluidas las obligaciones asumidas frente a sus acreedores, seguirán vigentes, si bien el titular de dichas obligaciones pasará a ser, por ministerio de la ley, la Sociedad Absorbente.
- (C) Las obligaciones asumidas por la Sociedad Absorbente frente a sus acreedores con anterioridad a la Fusión no se verán afectadas por ésta.
- (D) No está previsto otorgar otras garantías, ni adoptar medidas específicas en favor de los acreedores de cada una de las Sociedades Fusionadas, sin perjuicio de los derechos que les asisten de conformidad con la legislación aplicable.

#### **4.1.5 Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades Fusionadas**

En virtud del artículo 4.1.5º RDL 5/2023 se indica que no se otorgarán con motivo de la Fusión ventajas especiales a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de ninguna de las Sociedades Fusionadas.

#### **4.1.6 Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los accionistas que dispongan del derecho a enajenar sus acciones**

A los efectos del artículo 4.1.6º RDL 5/2023, se hace constar que en las Sociedades Fusionadas no existen accionistas con derecho a enajenar sus acciones con motivo de la Fusión. Por tanto, no resulta necesario ofrecerles ninguna compensación en efectivo.

#### **4.1.7 Consecuencias probables de la Fusión para el empleo**

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.

#### **4.1.8 Impacto de género en los órganos de administración**

No está previsto que, con ocasión de la Fusión, se produzcan cambios en la estructura o composición del Consejo de Administración de Árima, que continuará estando compuesto por sus actuales cinco miembros. Por tanto, no está previsto que la Fusión vaya a tener impacto alguno en la estructura del Consejo de Administración de la entidad resultante desde el punto de vista de su distribución por género. De igual manera, la Fusión no modificará la política que ha venido gobernado esta materia tanto en Árima como en JSS SOCIMI.

#### **4.1.9 Incidencia de la Fusión en la responsabilidad social de la empresa**

Conforme al Reglamento del Consejo de Administración de Árima, corresponde al Consejo de Administración la aprobación de la política de la sociedad en esta materia, así como la función de velar por que se salvaguarden los principios y compromisos de responsabilidad social que voluntariamente se hubieran asumido. Dichos principios y compromisos se recogen, principalmente, en la Política General de Responsabilidad Social Corporativa de Árima. Por consiguiente, la sociedad resultante de la Fusión no variará como consecuencia de ésta su actual política de responsabilidad social corporativa, que se considera una función estratégica en relación con la sostenibilidad, la competitividad y la reputación de Árima y JSS SOCIMI, y cuyo objetivo es crear valor a largo plazo para todos sus grupos de interés.

### **4.2 MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 RDL 5/2023)**

#### **4.2.1 Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil**

Véase el apartado 4.1.1 del Proyecto.

#### **4.2.2 Datos de la sociedad resultante de la Fusión**

A los efectos del artículo 40.2º RDL 5/2023 se hace constar que la sociedad resultante de la Fusión es la Sociedad Absorbente y que no se introducirán modificaciones en sus Estatutos Sociales, con la única excepción del artículo relativo al capital social conforme se indica en el apartado 4.2.3 siguiente.

#### **4.2.3 Tipo de canje de las acciones**

El tipo de canje de la Fusión, que ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de Árima y JSS SOCIMI, 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 de Fusión.

Dicha relación de canje resulta de la valoración de los patrimonios de Árima y JSS SOCIMI realizada sobre la base del valor neto de los activos consolidados (“NAV”) por acción de las Sociedades Fusionadas a 31 de diciembre de 2024.

Se hace constar que la relación de canje propuesta será sometida a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil a los efectos del artículo 41 RDL 5/2023. Dicho experto deberá manifestar si la relación de canje está justificada, si el método de valoración seguido en su determinación es adecuado y si el valor del patrimonio aportado por JSS SOCIMI cubre, al menos, el importe (nominal más prima) del aumento de capital de Árima.

En el apartado 5 de este Proyecto se desarrolla la información sobre el aumento de capital que Árima tiene previsto realizar para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI.

#### **4.2.4 Procedimiento de canje de las acciones**

El procedimiento de canje de las acciones de JSS SOCIMI por acciones de Árima será el 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 uno de los diarios de mayor circulación en Madrid y en los Boletines Oficiales de las Bolsas españolas y, en su caso, en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. 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 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), en lo que proceda.

Tendrán derecho a la adjudicación de acciones de la Sociedad Absorbente, 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 Sociedades Fusionadas 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 la propia Sociedad Absorbente actuará como contrapartida para la compra de restos o picos; así, cada accionista de la Sociedad Absorbida que, de acuerdo con el canje establecido, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de la Sociedad Absorbente o le sobre un número de acciones de la Sociedad Absorbida que no den derecho a una acción adicional de la Sociedad Absorbente (tal número de acciones de la Sociedad Absorbida se considerará un "Pico"), podrá transmitir dicho Pico a la Sociedad Absorbente, quien, en su calidad de contrapartida, le abonará en efectivo el Pico adquirido.

Se entenderá que cada accionista de la Sociedad Absorbida 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 la Sociedad Absorbente por la entidad agente.

Las acciones de la Sociedad Absorbida adquiridas por la Sociedad Absorbente en el marco de la compra de Picos, quedarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 37 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 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 hoy ascienden a 12.931 acciones.

#### **4.2.5 Incidencia de la Fusión sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias de la Sociedad Absorbida y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso**

Se hace constar, a los efectos del artículo 40.4º RDL 5/2023 que no existen aportaciones de industria o prestaciones accesorias en la Sociedad Absorbida que puedan verse afectadas con motivo de la Fusión.

#### **4.2.6 Fecha de efectos contables de la Fusión**

De acuerdo con el artículo 40.6º RDL 5/2023, 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.

#### **4.2.7 Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida**

A los efectos del artículo 40.7º RDL 5/2023, el objeto de la Fusión es la totalidad del patrimonio social de la Sociedad Absorbida. 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.

A 1 de enero de 2025, los principales elementos del activo y del pasivo individuales de JSS SOCIMI eran los siguientes:

	Miles de euros
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
Inversiones en empr. del grupo y asociadas a largo plazo	325.362
	<b>325.362</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
Existencias	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.313
	<b>1.314</b>
	<b>326.676</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	
<b>Fondos propios</b>	<b>264.523</b>
Capital	24.350
Prima de emisión	202.590
Reservas	1.429
Resultados ejercicios anteriores	(9)
Otras aportaciones de socios	35.793
Resultado del ejercicio	2.410
Acciones propias	(40)
Dividendo a cuenta	(2.000)
	<b>264.523</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Deudas con empresas del grupo	61.309
Otros pasivos financieros a corto plazo	175
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	669
	<b>62.153</b>
	<b>326.676</b>

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.

Los administradores de la Sociedad Fusionada quedarán facultados, en caso de que fuera necesario, para la clarificación, concreción o determinación en la escritura de Fusión de los activos y pasivos que integran el patrimonio fusionado y que será transmitido a la Sociedad Absorbente en virtud de la Fusión.

#### **4.2.8 Fechas de las cuentas de las Sociedades Fusionadas utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión. Balance de Fusión**

A efectos de lo previsto en el artículo 40.8º RDL 5/2023 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 Sociedades Fusionadas 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 de este Proyecto de Fusión. Asimismo, a efectos de lo previsto en los artículos 43 y 44 RDL 5/2023 se hace constar lo siguiente:

- (A) Se considera como balance de Fusión de la Sociedad Absorbente el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024. Este balance forma parte de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Absorbente correspondientes al ejercicio cerrado en la indicada fecha y que fueron formuladas por el Consejo de Administración de Árima con fecha 26 de febrero de 2025. Las referidas cuentas anuales, junto con el indicado balance, se someterán a la aprobación de la junta general de accionistas convocada para su celebración, en primera convocatoria, el 30 de junio de 2025. Estas cuentas anuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores (PwC), quien emitió su informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2025.
- (B) Se considera como balance de Fusión de la Sociedad Absorbida el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024. Este balance forma parte de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Absorbente correspondientes al ejercicio cerrado en la indicada fecha y que fueron reformuladas por el Consejo de Administración de JSS SOCIMI con fecha 25 de abril de 2025. Las referidas cuentas anuales, junto con el indicado balance, se someterán a la aprobación de la junta general de accionistas convocada para su celebración, en primera convocatoria, el 30 de junio de 2025. Estas cuentas anuales, fueron auditadas por Deloitte, quien emitió su informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2025.
- (C) Los balances de fusión de las Sociedades Fusionadas serán sometidos a la aprobación de sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y 44 RDL 5/2023.
- (D) Por lo que respecta a JSS SOCIMI:
  - (i) con base en los acuerdos aprobados por la junta general extraordinaria celebrada con fecha 21 de diciembre de 2024, el consejo de administración de la sociedad aprobó:
    - (a) el 23 de diciembre de 2024, aumentar el capital social de JSS SOCIMI por un importe de 15.330.686,00 euros procedentes de una compensación de créditos, mediante la emisión y puesta en circulación de 15.330.686 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que el resto de las acciones de la sociedad en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dichas acciones se incorporaron a BME Growth con efectos a partir del 29 de mayo de 2025, inclusive; y
    - (b) el 25 de abril de 2025, aumentar el capital social de JSS SOCIMI por un importe de 357.902,00 euros procedentes de aportaciones dinerarias, mediante la emisión y puesta en circulación de 357.902 nuevas acciones ordinarias de la sociedad, de 1,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que el resto de las acciones de la sociedad en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho aumento se elevó a público el 11 de junio de 2025 ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, bajo el número 2.286 de su protocolo, y se halla en proceso de inscripción en el Registro Mercantil. Una vez inscrito, está previsto que las nuevas acciones se incorporen a negociación en BME Growth.

Conforme a lo anterior, el capital social actual de JSS SOCIMI asciende a 24.708.209,00 euros, dividido en 24.708.209 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie; y

- (ii) con fecha 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, sito en la calle Ríos Rosas 24 Madrid, por un precio de aproximadamente 25,5 millones de euros.

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 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 Sociedad Fusionada correspondiente, para que puedan informar a sus respectivas juntas.

#### **4.2.9 Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social**

A los efectos del artículo 40.9º RDL 5/2023, se incorporan a este Proyecto 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 Sociedades Fusionadas 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 a este Proyecto como **Anexo 4.2.9 bis** el certificado expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social en el que se acredita que la Sociedad Absorbente se encuentra al corriente del cumplimiento de sus obligaciones frente a la Seguridad Social.

Se hace constar que la Sociedad Absorbida no aportará 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 la Sociedad Absorbida no emplea a ninguna persona. En prueba de ello, se incorpora a este Proyecto 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. puede aportar el certificado de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones frente a la Seguridad Social.

## **5. AMPLIACIÓN DE CAPITAL EN ÁRIMA**

### **5.1 AMPLIACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL DE ÁRIMA**

Árma ampliará su capital social, modificando asimismo el artículo 5º de los Estatutos Sociales, en el importe preciso para hacer frente al canje de las acciones de JSS SOCIMI, de acuerdo con la ecuación de canje establecida en el apartado 4.2.3 de este Proyecto de Fusión.

El aumento se realizará mediante la emisión de un número máximo de 31.751.071 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma y única clase y serie que las actuales acciones de Árma, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Sin perjuicio de lo anterior, 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 de este Proyecto, es titular de manera directa de 25.912.276 acciones de Árma.

Tanto el valor nominal de dichas acciones como, en su caso, la correspondiente prima de emisión, quedarán enteramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de JSS SOCIMI a Árma, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquél.

Se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 308, 508 y concordantes de la LSC, los accionistas de Árma no gozarán de derecho alguno de preferencia para la suscripción de las nuevas acciones emitidas.

### **5.2 AGRUPACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES DE ÁRIMA TRAS LA FUSIÓN**

Con posterioridad a la efectividad de la Fusión, Árma tiene previsto someter a la aprobación de la junta general de accionistas una modificación de los estatutos sociales con el propósito de establecer una agrupación de acciones y la modificación de su valor nominal unitario (*contrasplit*). Este acuerdo podría ir precedido de una reducción de capital puramente técnica, con objeto de facilitar el posterior canje de acciones existentes por las nuevas acciones resultantes de la agrupación.

La agrupación de acciones se llevaría a cabo, en su caso, una vez ejecutada la Fusión con la finalidad de: (i) alinear el número de acciones en circulación de Árma tras la Fusión con el número actual de acciones en circulación de JSS SOCIMI, y, de esta forma, (ii) facilitar que, tras la ejecución de la Fusión, el NAV por acción que reporte la Sociedad Absorbente resultante de la Fusión sea comparable al NAV por acción actual de la Sociedad Absorbida, dado que el perímetro de consolidación de la Sociedad Absorbida coincidirá con el perímetro de consolidación de la Sociedad Absorbente tras la Fusión, sin que se vayan a producir alteraciones en la composición de la cartera de inmuebles consolidada como consecuencia de dicha operación.

Dado que el NAV por acción constituye una de las métricas más relevantes en el sector de actividad de las Sociedades Fusionadas, se considera conveniente evitar desviaciones que no se correspondan con variaciones reales en la composición de la cartera de activos inmobiliarios de las sociedades intervinientes en la Fusión.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha del presente Proyecto no existe ningún acuerdo formal aprobado sobre la agrupación de acciones, cuyos términos se encuentran pendientes de concretar, incluyendo el capital social resultante y el valor nominal resultante de las nuevas acciones.

## 6. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS ACCIONES ENTREGADAS EN CANJE DAN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES

Las acciones emitidas por Árima en la ampliación de capital referida en el apartado 5 anterior, 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 la Sociedad Absorbida y por la Sociedad Absorbente pendientes de pago en la fecha de formalización de la Fusión deberán ser satisfechos a los titulares de las acciones de cada sociedad. En particular, se hace constar que la junta general ordinaria de JSS SOCIMI, cuya celebración se prevé el 30 de junio de 2025, tiene previsto aprobar el reparto de un dividendo con cargo a la aplicación del resultado del ejercicio 2024 por importe de 160.834 euros, y que se abonará no más tarde del 30 de julio de 2025, de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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.

## 7. FUSIÓN APALANCADA

Según lo previsto en el artículo 42 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 Proyecto debe indicar los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente 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 JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. ("**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 € correspondientes 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 31 de mayo de 2025, el saldo vivo del principal dispuesto y los intereses devengados y no pagados de la financiación convertible asciende a 53.089.822 € (50.971.865 € correspondientes al principal dispuesto y 2.117.957 € 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 6 de noviembre de 2025.
- (E) La Sociedad Absorbente 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 Sociedades Fusionadas, 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.

Los órganos de administración de las Sociedades Fusionadas elaborarán un informe indicando, entre otros extremos, las razones que han justificado la adquisición de la participación de JSS SOCIMI en Árima, y estableciendo un plan económico y financiero con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir.

Un experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid evaluará la razonabilidad de los recursos y plazos previstos para la satisfacción de la deuda, así como la razonabilidad del informe elaborado por los órganos de administración en relación con las cuestiones anteriores conforme al artículo 42.1.3º LME.

## 8. RÉGIMEN FISCAL

La Fusión proyectada tiene la consideración de fusión de acuerdo con el artículo 76.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("LIS").

La Fusión se acogerá al régimen fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS ("**Régimen de Neutralidad**"), régimen que permite efectuar reestructuraciones societarias con neutralidad en materia impositiva.

Asimismo, al tratarse de una operación de reestructuración empresarial que tiene encaje en el mencionado Régimen de Neutralidad, la Fusión quedará no sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Operaciones Societarias, y sujeta pero exenta de las modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y de Actos Jurídicos Documentados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 19.2.1º y 45.I.B).10 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 LIS, dentro del plazo de los tres meses siguientes a la inscripción de la escritura de Fusión, ésta se comunicará a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, 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. Se adoptarán las decisiones societarias correspondientes. Se dejará constancia expresa en la comunicación o comunicaciones que

se remitan a la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que las partes intervinientes no renuncian a la aplicación del Régimen de Neutralidad.

\* \* \*

De conformidad con lo establecido en el artículo 39 RDL 5/2023, los administradores de cada una de las Sociedades Fusionadas cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan este Proyecto de Fusión en dos ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que han sido aprobados por los Consejos de Administración de JSS SOCIMI y Árima, respectivamente, en el día de hoy.

*[Resto de la página dejado intencionadamente en blanco; siguen hojas de firmas]*

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ÁRIMA

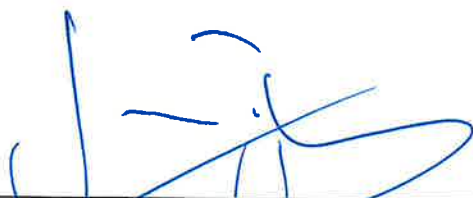


---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

---

Dña. María Virginia Villanueva Rosa



---

D. Santiago Aguirre Gil de Biedma



---

D. José Carlos Velasco Sánchez



---

Dña. Belén Ríos Calvo

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ÁRIMA**

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares



---

Dña. María Virginia Villanueva Rosa

---

D. Santiago Aguirre Gil de Biedma

---

D. José Carlos Velasco Sánchez

---

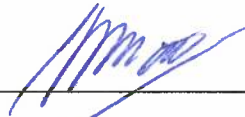
Dña. Belén Ríos Calvo

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS SOCIMI

Handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'J' and 'R-P'.

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

Handwritten signature in blue ink, appearing as a series of connected loops.

---

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

Handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke.

---

D. Ronnie Neefs

## ANEXO 4.1.2

### CALENDARIO TENTATIVO DE LA FUSIÓN

Hito	Fecha estimada
Firma del proyecto común de Fusión por todos los consejeros de Árima y de JSS	27/06/2025
Solicitud al Registro Mercantil de Madrid del nombramiento de un experto independiente (art. 41 RDL 5/2023)	30/06/2025
Nombramiento del experto independiente por el Registro Mercantil de Madrid	14/07/2025
Aceptación del nombramiento del experto independiente	21/07/2025
Emisión del informe sobre el proyecto común de Fusión por el experto independiente	15/09/2025
Reuniones de los consejos de administración de Árima y JSS	16/09/2025
<ul style="list-style-type: none"><li>Listado no exhaustivo de los acuerdos a aprobar: (i) toma de razón del informe del experto independiente; (ii) aprobación del informe de los administradores dirigido a empleados y accionistas sobre la Fusión (art. 5 RDL 5/2023); (iii) aprobación del informe justificativo de las propuestas de modificación de los estatutos de Árima (en su caso), como entidad resultante de la Fusión; (iv) convocatoria de junta general de accionistas para aprobar la Fusión; (v) nombramiento del agente de canje y picos; (vi) delegación de facultades; y (vii) aprobación del acta.</li></ul>	
Publicación de comunicación al mercado por ambas sociedades	17/09/2025
Publicación por Árima y JSS de la documentación relativa a la Fusión (arts. 7.1 y 46.1 RDL 5/2023)	17/09/2025
<ul style="list-style-type: none"><li>La documentación debe estar publicada en las páginas web corporativas de ambas sociedades con posibilidad de descarga e impresión antes de convocar las juntas generales que resuelvan sobre la Fusión, y deberá permanecer publicada ininterrumpidamente hasta la fecha de dichas juntas generales.</li><li>Cuando el órgano de administración reciba, en tiempo oportuno, una opinión de los representantes de los trabajadores (o, cuando no existan, de los propios trabajadores) sobre la información a que se refieren los apartados 1 y 5 del art. 5 RDL 5/2023, se informará a los accionistas de dicha opinión, que se adjuntará al informe de los administradores sobre la Fusión.</li></ul>	
Remisión al Registro Mercantil de la certificación justificativa de las publicaciones anteriores (art. 7.2 RDL 5/2023)	17/09/2025
<ul style="list-style-type: none"><li>El Registro Mercantil deberá publicar en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("<b>BORME</b>") el hecho de la inserción de dichos documentos en las páginas web corporativas en el plazo de cinco días siguientes a la recepción de la última certificación,</li><li>No cabe convocar las juntas generales hasta que no se haya realizado la publicación en el BORME (art. 7.5 RDL 5/2023).</li></ul>	

Publicación en las páginas web corporativas de Árima y JSS del documento exigible conforme al art. 1.4.g) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017	17/09/2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>Debe publicarse un documento que contenga información descriptiva de la Fusión y de sus consecuencias para el emisor.</li> </ul>	
Publicación en el BORME de la prueba de publicación de la documentación exigible conforme al artículo 7 RDL 5/2023	24/09/2025
Convocatoria de las juntas generales de Árima y JSS	25/09/2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>La convocatoria deberá efectuarse con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la celebración de las mismas (art. 47.2 RDL 5/2023).</li> </ul>	
Juntas generales de Árima y de JSS	27/10/2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>Listado no exhaustivo de los acuerdos a aprobar: (i) información, en su caso, sobre cambios significativos en el activo o el pasivo; (ii) aprobación del balance auditado de la Fusión; (iii) aprobación del proyecto común de Fusión; (iv) aprobación de la Fusión (y, respecto de JSS, de la exclusión de cotización en BME Growth); (v) en el caso de Árima, aprobación de la ampliación de capital en el marco de la Fusión; (vi) aprobación de otras modificaciones de los estatutos, si procede; y (vii) delegación de facultades, con facultades expresas de sustitución.</li> </ul>	
Publicación de comunicación al mercado por ambas sociedades sobre los acuerdos aprobados por las juntas generales	27/10/2025
Reuniones de los consejos de administración de Árima y JSS	27/10/2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los consejos adoptarán determinados acuerdos relativos a la ejecución de la Fusión, el otorgamiento de la escritura correspondiente, la delegación de facultades y solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones (en el caso de Árima) y de exclusión de cotización (en el caso de JSS).</li> </ul>	
Publicación de los acuerdos de Fusión en el BORME y en las páginas web de ambas sociedades (art. 10 RDL 5/2023)	27/10/2025
Otorgamiento de la escritura pública de Fusión y presentación a inscripción en el Registro Mercantil	28/10/2025
Inscripción de la escritura pública de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid	11/11/2025
Comunicaciones de la Fusión a terceros, clientes, proveedores, registros administrativos, Iberclear, Bolsas de Valores, CNMV, BME Growth, etc.	11/11/2025
Exclusión de cotización de JSS de BME Growth	11/11/2025
Publicación de comunicación al mercado sobre la inscripción de la Fusión, la exclusión de cotización de JSS y el alta de las nuevas acciones de Árima	11/11/2025
Alta de las nuevas acciones de Árima en Iberclear y admisión a negociación en las Bolsas de Valores	12/11/2025
Notificación a las autoridades fiscales del sometimiento de la operación al régimen de neutralidad fiscal	3 meses desde la inscripción de la Fusión

\* \* \*

**ANEXO 4.2.9**

**CERTIFICADOS ACREDITATIVOS DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS SE ENCUENTRAN AL  
CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de MADRID  
CL GUZMAN EL BUENO, 139  
28003 MADRID (MADRID)  
Tel. 915826755

## CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20256066538

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A88130471** RAZÓN SOCIAL: **ARIMA REAL ESTATE SOCIMI SA**  
DOMICILIO FISCAL: **CALLE SERRANO NUM 47 Planta 4 Pta. IZ 28001 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 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.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 19 de junio de 2025. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación P526X8XDNXKF7EGC** en sede.agenciatributaria.gob.es*



Administración de MARÍA DE MOLINA  
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116  
28006 MADRID (MADRID)  
Tel. 913685355

## CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20256171166

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A88020953** RAZÓN SOCIAL: **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
DOMICILIO FISCAL: **CALLE SERRANO NUM 41 Planta 4 28001 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 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.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 24 de junio de 2025. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación B2SMR9QEEBKJ4DM** en sede.agenciatributaria.gob.es*



**ANEXO 4.2.9 BIS**

**CERTIFICADOS ACREDITATIVOS DE ENCONTRARSE AL CORRIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE  
LAS OBLIGACIONES FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL**

## CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a ARIMA REAL ESTATE SOCIMI SA , con NIF 0A88130471 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 19/06/2025 13:24:36

**REFERENCIA DE VERIFICACIÓN**

**Código:** CHNQ5-BBGEX-PFNLG-I36LZ-6NPJ4-M5GVZ **Fecha:** 19/06/2025

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

**ANEXO 4.2.9 TER**

**CERTIFICADO ACREDITATIVO DE QUE JSS SOCIMI NO CONSTA INSCRITA COMO  
EMPRESARIO EN LA SEGURIDAD SOCIAL**



## **INFORME: INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL**

**Solicitante:** JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Tipo y Número de documento identificativo:** SIN DOCUMENTO 0A88020953

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 19 de junio de 2025 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 19 de junio de 2025

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web [www.seg-social.es](http://www.seg-social.es), llamar al teléfono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

### **REFERENCIAS ELECTRÓNICAS**

<b>Id. CEA:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Código CEA:</b>	<b>Página:</b>
14DEZJ4153TY	19/06/2025	CI3R6-2XAY4-I62JF-PGQJ3-YI43M-EZDBQ	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 16/12/2025 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.

## Anexo II

Informes de los Administradores de las sociedades Árima Real Estate Socimi, S.A. y JSS Real Estate Socimi, S.A.

# **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

DE

**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

SOBRE

**LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN ENTRE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., COMO  
SOCIEDAD ABSORBENTE, Y JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., COMO SOCIEDAD  
ABSORBIDA**

Madrid, 12 de septiembre de 2025

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>4</b>
	<b>SECCIÓN 1: SECCIÓN COMÚN PARA ACCIONISTAS Y TRABAJADORES</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ANTECEDENTES</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE ÁRIMA POR PARTE DE JSS SOCIMI</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>PLAN ECONÓMICO Y FINANCIERO</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>ASPECTOS JURÍDICOS DE LA FUSIÓN</b> .....	<b>8</b>
6.1	ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO DE FUSIÓN .....	8
6.1.1	Contenido del Proyecto de Fusión .....	8
6.1.2	Procedimiento acordado para llevar a cabo la Fusión.....	8
6.1.3	Identidad de las sociedades participantes en la Fusión .....	9
6.1.4	Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social.....	9
6.1.5	Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades Fusionadas.....	9
6.1.6	Incidencia de la Fusión sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias de la Sociedad Absorbida y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso .....	9
6.1.7	Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales.....	9
6.1.8	Estatutos de la entidad resultante de la Fusión.....	9
6.1.9	Nombramiento de experto independiente .....	10
6.1.10	Régimen fiscal especial.....	10
6.2	CALENDARIO INDICATIVO DE LA FUSIÓN .....	10
6.3	PUBLICIDAD E INFORMACIÓN SOBRE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN PROYECTADA.....	10
<b>7.</b>	<b>ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA FUSIÓN</b> .....	<b>11</b>
7.1	BALANCE DE FUSIÓN Y CUENTAS ANUALES .....	11
7.2	FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN .....	11
7.3	VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS .....	11
7.4	INFORMACIÓN SOBRE LA VALORACIÓN DEL ACTIVO Y PASIVO DEL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA .....	12
7.5	IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS ACREEDORES DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS .....	12

<b>SECCIÓN 2: SECCIÓN DEL INFORME DESTINADA A LOS ACCIONISTAS .....</b>	<b>13</b>
<b>8. AUSENCIA DE ACCIONISTAS QUE DISPONGAN DEL DERECHO A ENAJENAR SUS ACCIONES .....</b>	<b>13</b>
<b>9. TIPO DE CANJE.....</b>	<b>13</b>
<b>10. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN PARA LOS ACCIONISTAS.....</b>	<b>16</b>
<b>11. CONSECUENCIAS PROBABLES DE LA FUSIÓN PARA EL EMPLEO.....</b>	<b>17</b>
<b>12. IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>17</b>
<b>13. INCIDENCIA DE LA FUSIÓN EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA .....</b>	<b>17</b>
<b>14. DERECHOS Y VÍAS DE RECURSO A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS DE CONFORMIDAD CON EL RDL 5/2023 .....</b>	<b>17</b>
<b>SECCIÓN 3: SECCIÓN DEL INFORME DESTINADA A LOS TRABAJADORES .....</b>	<b>18</b>
<b>15. IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS TRABAJADORES .....</b>	<b>18</b>
<b>15.1 CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE LAS RELACIONES LABORALES Y MEDIDAS DESTINADAS A PRESERVAR DICHAS RELACIONES .....</b>	<b>18</b>
<b>15.2 CAMBIOS SUSTANCIALES EN LAS CONDICIONES DE EMPLEO O EN LA UBICACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD .....</b>	<b>18</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

Los consejos de administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“Árima” o la “Sociedad Absorbente”) y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (“JSS SOCIMI” o la “Sociedad Absorbida”), han aprobado, en sus respectivas sesiones celebradas con fecha 27 de junio de 2025, el proyecto común de fusión por absorción de la Sociedad Absorbida por la Sociedad Absorbente con la extinción, por tanto, de la personalidad jurídica de la Sociedad Absorbida y la transmisión de su patrimonio en bloque a Árima (la “Fusión” y el “Proyecto de Fusión”).

La Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida serán referidas, conjuntamente, como las “Sociedades Fusionadas”.

El Proyecto de Fusión ha sido redactado y suscrito por todos los miembros de los consejos de administración de cada una de las Sociedades Fusionadas, de conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39, 40, 42, 53 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el “RDL 5/2023”).

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 5 del RDL 5/2023, los abajo firmantes, en su condición de miembros del consejo de administración de JSS SOCIMI, han elaborado y aprueban, en este acto y en los términos que se detallan seguidamente, el preceptivo informe para los accionistas y trabajadores de JSS SOCIMI explicando y justificando los aspectos jurídicos y económicos de la Fusión, sus consecuencias para los trabajadores, así como, en particular, para la actividad empresarial futura de la Sociedad Absorbente y para sus acreedores.

Asimismo, teniendo en cuenta que JSS SOCIMI adquirió el control exclusivo de Árima dentro de los tres años anteriores a la Fusión y sirviéndose de deuda, según lo previsto en el artículo 42 del RDL 5/2023 para el supuesto de fusión apalancada, este informe debe indicar las razones que hubieran justificado la adquisición del control o de los activos y que justifiquen, en su caso, la operación de Fusión y contener un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir. En consecuencia, el presente informe también se formula a los efectos de lo previsto en el artículo 42 del RDL 5/2023.

Por otro lado, el consejo de administración de la Sociedad Absorbida ha elaborado por separado el informe sobre la Fusión de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del RDL 5/2023, como Sociedad Absorbida participante en la Fusión.

El presente informe se divide en tres secciones:

- (i) **Sección 1:** sección común del informe, dirigida tanto a accionistas como a trabajadores, que incluye las menciones exigidas por el artículo 42.1.2º del RDL 5/2023.
- (ii) **Sección 2:** sección del informe dirigida exclusivamente a accionistas.
- (iii) **Sección 3:** sección del informe dirigida exclusivamente a trabajadores.

### **SECCIÓN 1: SECCIÓN COMÚN PARA ACCIONISTAS Y TRABAJADORES**

## 2. ANTECEDENTES

El 16 de mayo de 2024, la Sociedad Absorbida anunció la formulación de una oferta pública de adquisición voluntaria sobre la totalidad del capital social de Árima, excluyendo las acciones procedentes de la autocartera que la sociedad afectada acordó inmovilizar (la “Oferta”).

JSS SOCIMI financió la Oferta con cargo a financiación externa. Concretamente, el 13 de junio de 2024, JSS SOCIMI, como acreditada, y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., y JS Immo Luxembourg S.A., como acreditantes, suscribieron un contrato de financiación convertible (*convertible facility agreement*) por un importe máximo de 225 millones de euros para financiar el pago por JSS SOCIMI de la contraprestación total de la Oferta y los gastos relacionados con ésta, cuyo importe finalmente dispuesto se capitalizaría total o parcialmente tras la liquidación de la Oferta (el “**Contrato de Financiación Convertible**”). El 8 de noviembre de 2024, tras la publicación de los resultados de la Oferta, JSS SOCIMI realizó una disposición por un importe total agregado de 222.200.000 euros al amparo de la financiación convertible para financiar la contraprestación total pagadera a los aceptantes de la Oferta. El importe restante no dispuesto del Contrato de Financiación Convertible, que ascendía a 2.800.000 euros, fue cancelado según lo dispuesto en dicho Contrato de Financiación Convertible.

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 € correspondientes 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.

Como resultado de la Oferta y de las operaciones de compra forzosa derivadas de ésta, JSS SOCIMI adquirió una participación del 99,73% en el capital de Árima.

Como se ha explicado, la Fusión implicará la absorción por Árima de JSS SOCIMI. Dado que la adquisición de Árima por parte de JSS SOCIMI fue financiada con cargo a la referida financiación convertible, el consejo de administración de JSS SOCIMI formula y aprueba este informe también a los efectos del artículo 42 del RDL 5/2023.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE ÁRIMA POR PARTE DE JSS SOCIMI**

De conformidad con el artículo 42.1.2.<sup>a</sup> del RDL 5/2023, el presente informe debe indicar las razones que justificaron la adquisición y el control de Árima (y, por tanto, de sus filiales) por parte de JSS SOCIMI.

La intención de JSS SOCIMI fue la de fortalecer y consolidar su presencia en el mercado inmobiliario español, particularmente en el sector de oficinas en Madrid. Tras la Oferta, la cartera combinada de ambas sociedades alcanzaba los 579 millones de euros, un salto significativo que le aportaba escala, reputación y diversificación. En este sentido, Árima destacaba por ofrecer una cartera de calidad compuesta por nueve inmuebles, principalmente oficinas en Madrid, con inquilinos estables y sólidos.

Además, la toma de control permitía aprovechar importantes sinergias operativas y financieras, ya que ambas sociedades comparten foco geográfico y tipología de activos. La adquisición fue una herramienta para acelerar el crecimiento de JSS SOCIMI, al tiempo que se garantizaba el mantenimiento del régimen SOCIMI, preservando así las ventajas fiscales y la liquidez para los accionistas.

JSS SOCIMI ha crecido de forma sostenida en España desde su incorporación a BME Growth en septiembre de 2020. La adquisición de Árima encaja en esa hoja de ruta de crecimiento y consolidación respaldada por una infraestructura financiera robusta.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

Tal y como se señala en el Proyecto de Fusión, la Fusión se enmarca en el proceso de integración de las actividades de JSS SOCIMI y Árima iniciado tras la finalización de la Oferta.

Como resultado de la Oferta y a la fecha del presente informe, 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 de BME MTF Equity (“**BME Growth**”).

La estructura anterior 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.

A este respecto, las sociedades intervinientes en la Fusión 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 Sociedades Fusionadas 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 Sociedades Fusionadas 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:

- (i) Con respecto al primer inconveniente, 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.
- (ii) Con respecto al segundo inconveniente, la Fusión permitirá crear una única compañía cotizada con un acceso potencial más efectivo a los mercados de capitales. Como se ha indicado, las

Sociedades Fusionadas consideran que existen ventajas significativas en que la sociedad resultante de la Fusión cotice en el mercado continuo. En particular, las Sociedades Fusionadas 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.

## 5. PLAN ECONÓMICO Y FINANCIERO

Como se ha mencionado anteriormente, la adquisición del control de Árima por parte de JSS SOCIMI fue financiada a través del Contrato de Financiación Convertible. El saldo vivo del principal dispuesto y los intereses devengados y no pagados de la financiación convertible ascienden, a 12 de septiembre de 2025, a un importe de 35.301.692 € (34.877.692 € correspondientes al principal dispuesto y 424.000 € correspondientes a los intereses devengados y no pagados).

De acuerdo con lo previsto en el Contrato de Financiación Convertible, el saldo vivo de la financiación convertible deberá ser amortizado a los doce meses de la fecha de disposición (esto es, dicho importe deberá ser amortizado el 8 de noviembre de 2025).

La Sociedad Absorbente procederá a atender el servicio de la deuda de adquisición pendiente de pago con cargo a la tesorería que genere en el curso de su actividad. A este respecto, el Consejo de Administración considera que la Sociedad Absorbente dispondrá de tesorería suficiente para repagar el saldo vivo de la financiación convertible a su vencimiento conforme a las siguientes proyecciones de tesorería elaboradas sobre la base de las hipótesis y estimaciones más razonables:

	<u>Miles de euros</u>
<b>Saldo de apertura<sup>(1)</sup></b>	<b>27.033</b>
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	2.591
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	(4.709)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación	14.556
<b>Previsión tesorería disponible</b>	<b>39.471</b>
Repago de la deuda convertible <sup>(2)</sup>	(35.662)
<b>Saldo bancario al vencimiento de la deuda</b>	<b>3.809</b>

Notas:

(1) A 31 de agosto de 2025.

(2) Saldo vivo de la financiación convertible a 8 de noviembre de 2025, fecha de vencimiento de la financiación, correspondiendo 34.877.692 € a principal y 784.717 € a intereses devengados y no pagados.

Sobre la base de todo lo anterior, considerando la evolución del negocio del grupo (y, en concreto, de Árima como Sociedad Absorbente), los consejos de administración de las Sociedades consideran que los activos, los recursos financieros y las previsiones de flujos de caja del grupo serán suficientes para permitir a la Sociedad Absorbente atender las necesidades derivadas del curso ordinario del negocio, así

como para cumplir con las obligaciones de amortización derivadas del Contrato de Financiación Convertible.

Además de las consideraciones anteriores, el Consejo de Administración desea poner de manifiesto que: (i) JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. —accionista mayoritario de JSS SOCIMI y, tras la Fusión, de Árima— ha manifestado que prestará a la Sociedad Absorbida el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y cumplir con sus obligaciones financieras a medida que resulten exigibles; y (ii) JS Immo Luxembourg S.A. —accionista titular de un 46,54% de JSS SOCIMI— ha manifestado su firme disposición a negociar una posible extensión de cualesquiera importes pendientes de la financiación convertible en la medida en que resulte preciso.

El experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid a que se alude en el apartado 6.1.9 del presente informe evaluará la razonabilidad de los recursos y plazos previstos para la satisfacción de la deuda, así como la razonabilidad de los aspectos contenidos en el presente apartado conforme al artículo 42.1.3º del RDL 5/2023.

## **6. ASPECTOS JURÍDICOS DE LA FUSIÓN**

### **6.1 ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO DE FUSIÓN**

#### **6.1.1 Contenido del Proyecto de Fusión**

El Proyecto de Fusión ha sido elaborado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4, 39, 40, 42, 53 y concordantes del RDL 5/2023 y, por tanto, incluye las menciones que el RDL 5/2023 configura como su contenido mínimo.

A continuación, se exponen los aspectos jurídicos del Proyecto de Fusión, que incluye cuestiones requeridas por mandato expreso de la normativa aplicable y cuestiones cuya mención ha sido considerada conveniente por los miembros del órgano de administración de la Sociedad Absorbida.

#### **6.1.2 Procedimiento acordado para llevar a cabo la Fusión**

El apartado 3 del Proyecto de Fusión describe la estructura de la operación, en el que se especifica que la Fusión se llevará a cabo mediante la absorción de JSS SOCIMI por parte de Árima, con extinción de la Sociedad Absorbida, vía disolución sin liquidación, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a Árima; adquiriendo Árima el patrimonio de JSS SOCIMI. La estructura elegida es, por tanto, la denominada fusión “inversa”, que se caracteriza por ser la filial la que absorbe a la matriz.

La opción por la fusión inversa en lugar de la fusión directa parte de la consideración de que, desde una perspectiva jurídico-material y financiera, es indiferente que la Fusión se realice en un sentido o en otro: en ambos casos la sociedad resultante combinará, en términos absolutamente equivalentes, los patrimonios de Árima y JSS SOCIMI. Las razones que justifican la elección son de orden técnico y tienen que ver con la simplificación formal de la operación y los motivos indicados en el apartado 4 del presente informe. A esto hay que añadir que todos los trabajadores de las Sociedades Fusionadas desarrollan su actividad en Árima, mientras que JSS SOCIMI no cuenta con empleados.

Además, teniendo en cuenta que JSS SOCIMI adquirió el control exclusivo de Árima dentro de los tres años anteriores a la Fusión y sirviéndose de deuda, los requisitos establecidos en el artículo 42 del RDL 5/2023 resultan de aplicación a la Fusión. En concreto:

- (i) El Proyecto deberá indicar los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por Árima, como sociedad resultante de la Fusión, de las deudas contraídas para la adquisición;

- (ii) El informe de administradores sobre el Proyecto deberá indicar las razones que justifican la adquisición y control de Árima y que justifican, en su caso, la Fusión y contener un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir. Esta información consta en los apartados 3 a 5 anteriores; y
- (iii) El informe de experto independiente sobre el Proyecto debe contener un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren los números (i) y (ii) anteriores.

### **6.1.3 Identidad de las sociedades participantes en la Fusión**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.1.1º y 40.1º del RDL 5/2023, el Proyecto de Fusión identifica en su apartado 5.1.1 a las Sociedades Fusionadas como entidades participantes en la Fusión, por referencia a su denominación, forma jurídica, capital social, domicilio, número de identificación fiscal y datos identificadores de su inscripción en el correspondiente registro.

### **6.1.4 Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social**

El apartado 5.1.3 del Proyecto de Fusión indica, conforme a lo previsto en el artículo 4.1.3º del RDL 5/2023, que, dado que no existen en ninguna de las Sociedades participantes en la Fusión titulares de acciones que atribuyan derechos especiales, ni titulares de derechos especiales distintos de las acciones, no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones en el seno de la Sociedad Absorbida.

### **6.1.5 Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades Fusionadas**

El apartado 5.1.5 del Proyecto de Fusión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.1.5º del RDL 5/2023, dispone que no se contempla el otorgamiento de ningún tipo de ventaja a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades Fusionadas con motivo de la Fusión.

### **6.1.6 Incidencia de la Fusión sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias de la Sociedad Absorbida y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso**

Se hace constar, a los efectos del artículo 40.4º RDL 5/2023 que no existen aportaciones de industria o prestaciones accesorias en la Sociedad Absorbida que puedan verse afectadas con motivo de la Fusión.

### **6.1.7 Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales**

En relación con el artículo 40.5º RDL 5/2023, la fecha a partir de la cual los titulares de nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales será el 1 de enero de 2025.

### **6.1.8 Estatutos de la entidad resultante de la Fusión**

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Absorbente someterán a la aprobación de la junta general de accionistas que haya de resolver sobre la Fusión las modificaciones estatutarias que fueran pertinentes de acuerdo con este informe, en particular, en lo relativo a la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de Árima, relativo a la cifra de capital social, con la finalidad de reflejar el aumento de capital social que se producirá como consecuencia de la Fusión, para atender el canje de acciones resultante del tipo establecido en el apartado 9.

Se adjuntan como **Anexo** los estatutos sociales de Árima conforme quedarán redactados tras la efectividad de la Fusión.

### **6.1.9 Nombramiento de experto independiente**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 del RDL 5/2023, los consejos de administración de las Sociedades Fusionadas solicitaron, con fecha 27 de junio de 2025, al Registro Mercantil de Madrid, la designación de un único experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto Común de Fusión conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023.

Con fecha 21 de julio de 2025, Mazars aceptó el nombramiento propuesto por el Registro Mercantil.

### **6.1.10 Régimen fiscal especial**

El apartado 10 del Proyecto de Fusión establece que la Fusión proyectada se acogerá al régimen fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que permite efectuar reestructuraciones societarias con neutralidad en materia impositiva.

Con este propósito, la realización de la Fusión será comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, 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.

## **6.2 CALENDARIO INDICATIVO DE LA FUSIÓN**

El apartado 5.1.2 del Proyecto de Fusión incluye, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1.2º del RDL 5/2023, un calendario indicativo de la Fusión, indicando los hitos principales de la misma y su fecha estimada a partir de la fecha del Proyecto de Fusión.

## **6.3 PUBLICIDAD E INFORMACIÓN SOBRE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN PROYECTADA**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 y 46.1 del RDL 5/2023, con al menos un mes de antelación a la fecha de aprobación de la Fusión por la junta general de accionistas de JSS SOCIMI que haya de resolver sobre la Fusión, se insertarán en la página web corporativa de JSS SOCIMI, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, los siguientes documentos:

- (i) El Proyecto de Fusión.
- (ii) Un anuncio por el que se informe a los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores de JSS SOCIMI de que pueden presentar observaciones relativas al Proyecto de Fusión, a más tardar cinco días laborables antes de la junta general a la que se someta la aprobación de la Fusión.
- (iii) El informe del experto independiente conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023.
- (iv) Las cuentas anuales e informes de gestión de las Sociedades Fusionadas, con sus informes de auditoría (en su caso), de los tres últimos ejercicios.
- (v) Los estatutos vigentes de las Sociedades Fusionadas.
- (vi) El texto íntegro de los estatutos de Árima, como Sociedad Absorbente, tal como vayan a resultar de la Fusión.
- (vii) La relación de administradores de las Sociedades Fusionadas y de quienes vayan a ser propuestos como administradores como consecuencia de la Fusión.

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6 del RDL 5/2023, los informes de los consejos de administración de las Sociedades Fusionadas para accionistas y, en su caso, trabajadores sobre la Fusión, incluyendo el presente informe, se insertarán en la página web corporativa de JSS SOCIMI al menos un mes antes de la fecha de celebración de la junta general que haya de resolver sobre la Fusión.

## **7. ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA FUSIÓN**

### **7.1 BALANCE DE FUSIÓN Y CUENTAS ANUALES**

El apartado 5.2.9 del Proyecto de Fusión especifica que se considerarán como balances de Fusión, a los efectos previstos en el artículo 43.1 del RDL 5/2023, los balances de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, que forman parte de las respectivas cuentas anuales de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado a dicha fecha.

En el caso de Árima, las referidas cuentas anuales, junto con el indicado balance, han sido aprobadas por la junta general de accionistas celebrada, en primera convocatoria, el 30 de junio de 2025. Estas cuentas anuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores (PwC), quien emitió su informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2025.

En el caso de JSS SOCIMI, las referidas cuentas anuales, junto con el indicado balance, han sido aprobadas por la junta general de accionistas celebrada, en primera convocatoria, el 30 de junio de 2025. Estas cuentas anuales fueron auditadas por Deloitte, quien emitió su informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2025.

### **7.2 FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN**

El Proyecto de Fusión establece en su apartado 5.2.7 que, de acuerdo con el artículo 40.6º RDL 5/2023, el día 1 de enero de 2025 es la 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.

### **7.3 VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS**

Como consecuencia de la Fusión, JSS SOCIMI se disolverá sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal al patrimonio de Árima.

En el apartado 5.2.8 del Proyecto de Fusión se hace constar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.7º del RDL 5/2023, que los activos y pasivos transmitidos por la Sociedad Absorbida a Árima se valorarán según 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.

#### 7.4 INFORMACIÓN SOBRE LA VALORACIÓN DEL ACTIVO Y PASIVO DEL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA

A los efectos del artículo 40.7º RDL 5/2023, el objeto de la Fusión es la totalidad del patrimonio social de la Sociedad Absorbida. Los activos y pasivos transmitidos por JSS SOCIMI a Árima se registrarán en Árima por el valor por el estuvieran registrados en los estados financieros consolidados de JSS SOCIMI a la fecha de efectos contables de la Fusión, esto es, a 1 de enero de 2025.

A 1 de enero de 2025, los principales elementos del activo y del pasivo individuales de JSS SOCIMI eran los siguientes:

	Miles de euros
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
Inversiones en empr. del grupo y asociadas a largo plazo	325.362
	<b>325.362</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
Existencias	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.313
	<b>1.314</b>
	<b>326.676</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	
<b>Fondos propios</b>	<b>264.523</b>
Capital	24.350
Prima de emisión	202.590
Reservas	1.429
Resultados ejercicios anteriores	(9)
Otras aportaciones de socios	35.793
Resultado del ejercicio	2.410
Acciones propias	(40)
Dividendo a cuenta	(2.000)
	<b>264.523</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Deudas con empresas del grupo	61.309
Otros pasivos financieros a corto plazo	175
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	669
	<b>62.153</b>
	<b>326.676</b>

No obstante lo anterior, como se ha indicado, debido a su carácter dinámico, cada uno de los patrimonios fusionados quedará definitivamente configurado con aquellos elementos patrimoniales exclusivamente afectos a cada patrimonio fusionado que existan a la fecha de consumación de la Fusión.

Los administradores de la Sociedad Fusionada quedarán facultados, en caso de que fuera necesario, para la aclaración, concreción o determinación en la escritura de Fusión de los activos y pasivos que integran cada uno de los patrimonios fusionados y que serán transmitidos a la Sociedad Absorbente en virtud de la Fusión.

#### 7.5 IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS ACREEDORES DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS

Conforme a lo establecido en el apartado 5.1.4 del Proyecto de Fusión y a los efectos del artículo 4.1.4º RDL 5/2023, se hace constar que:

- (A) Una vez consumada la Fusión, la Sociedad Absorbida se extinguirá mediante su disolución sin liquidación y transmitirá en bloque todos sus activos, pasivos y demás relaciones jurídicas a la Sociedad Absorbente, que adquirirá, por sucesión universal, todos los activos, pasivos y demás relaciones jurídicas que conformen su patrimonio.

- (B) Las relaciones jurídicas de la Sociedad Absorbida, incluidas las obligaciones asumidas frente a sus acreedores, seguirán vigentes, si bien el titular de dichas obligaciones pasará a ser, por ministerio de la ley, la Sociedad Absorbente.
- (C) Las obligaciones asumidas por la Sociedad Absorbente frente a sus acreedores con anterioridad a la Fusión no se verán afectadas por esta.
- (D) No está previsto otorgar otras garantías, ni adoptar medidas específicas en favor de los acreedores de cada una de las Sociedades Fusionadas, sin perjuicio de los derechos que les asisten de conformidad con la legislación aplicable.

## **SECCIÓN 2: SECCIÓN DEL INFORME DESTINADA A LOS ACCIONISTAS**

### **8. AUSENCIA DE ACCIONISTAS QUE DISPONGAN DEL DERECHO A ENAJENAR SUS ACCIONES**

A los efectos del artículo 4.1.6º RDL 5/2023, se hace constar que en las Sociedades Fusionadas no existen accionistas con derecho a enajenar sus acciones con motivo de la Fusión. Por tanto, no resulta necesario ofrecerles ninguna compensación en efectivo.

### **9. TIPO DE CANJE**

Conforme a lo previsto en el artículo 40.3º del RDL 5/2023, el apartado 5.2.3 del Proyecto de Fusión se pronuncia, entre otras, sobre las siguientes cuestiones:

#### **(A) Tipo de canje y método empleado para determinarlo**

El tipo de canje de las acciones de la Sociedad Absorbida por acciones de Árima ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de las Sociedades Fusionadas, y será igual a 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 cada una.

Para la determinación del tipo de canje, y teniendo en cuenta las características de las Sociedades Fusionadas, 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.

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 la Sociedad Absorbente (25.955.970 acciones, una vez descontada la autocartera) de 10,10 euros por acción y un valor por acción de la Sociedad Absorbida (24.695.278 acciones, una vez descontada la autocartera) de 13,04 euros por acción.

Por todo lo expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbida considera que el tipo de canje así fijado es razonable para la propia sociedad y para sus accionistas, atendiendo a: (i) la situación y circunstancias de las Sociedades Fusionadas; (ii) los modelos de negocio, mercados de referencia y marco regulatorio bajo el que operan las referidas sociedades; así como (iii) las metodologías de valoración empleadas para su determinación.

Asimismo, se hace constar que el tipo de canje propuesto se somete a verificación del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en el artículo 41 del RDL 5/2023, en relación con el artículo 6 de la misma ley (tal y como se describe en el apartado 6.1.10 del presente informe). Está previsto que Forvis Mazars Auditores, S.L.P. ("**Mazars**"), en calidad de experto independiente emita el referido informe en el que confirme, de un lado, la adecuación del método de valoración seguido por los administradores de las Sociedades Fusionadas para establecer el tipo de canje de la Fusión, y que este último, atendiendo al contexto y circunstancias de la Fusión proyectada, está justificado, así como, de otro lado, que el patrimonio aportado por JSS SOCIMI es igual, al menos, al importe máximo de nominal más prima de emisión del aumento de capital de la Sociedad Absorbente de la Fusión.

#### (B) Forma de atender el canje

Árima tiene previsto atender el canje mediante la entrega, a los accionistas de JSS, de una combinación de: (i) acciones ordinarias ya existentes de Árima titularidad de JSS y que, a resultas de la Fusión, pasarán a integrar el patrimonio de Árima (25.912.276 acciones a la fecha de emisión de este informe); (ii) acciones ordinarias ya existentes de Árima procedentes de su autocartera (26.971 acciones a la fecha de emisión de este informe); y (iii) acciones ordinarias de nueva emisión de Árima, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Árima actualmente en circulación.

Teniendo en cuenta el tipo canje indicado en el apartado 9(A) anterior (9 acciones de Árima por cada 7 de JSS), correspondería ampliar el capital mediante la emisión de un número máximo de 31.751.071 nuevas 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.

El importe definitivo de la ampliación de capital dependerá del número de acciones ordinarias ya existentes de Árima que finalmente se destinen a atender el canje en la forma antes indicada. En consecuencia, la junta general de accionistas de Árima que resuelva sobre la Fusión preverá la suscripción incompleta de la ampliación de capital para el caso de que, como consecuencia de la entrega de acciones existentes o de la existencia de los denominados picos, no se emita el número máximo de acciones de Árima previsto en la propuesta de aumento de capital.

En el supuesto de que, para atender el canje, se entregue la totalidad de las acciones ordinarias ya existentes de Árima titularidad de JSS y las procedentes de la autocartera de Árima (es decir, un total de 25.939.247 acciones), Árima procedería a ampliar el capital en la cifra máxima de 58.118.240 € mediante la emisión de hasta 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.

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 “LSC”), no habrá derecho de suscripción preferente y la suscripción de las acciones de nueva emisión estará reservada a los titulares de las acciones de la Sociedad Absorbida. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones de Árima como la prima de emisión correspondiente a dichas acciones, quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella.

A efectos aclaratorios, se hace constar que la Sociedad Absorbente entregará las acciones de Árima que correspondan conforme a la ecuación de canje a todos y cada uno de los accionistas de la Sociedad Absorbida incluyendo, en particular, a todos y cada uno de los accionistas minoritarios que en su caso existan.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 37 del RDL 5/2023, no se canjearán las acciones de JSS SOCIMI de las que Árima sea titular, ni las que la Sociedad Absorbida tenga en autocartera. En este sentido, se hace constar que, a la fecha del Proyecto Común de Fusión, JSS SOCIMI mantiene en autocartera 12.931 acciones por un valor nominal total de 12.931,00 euros, que representan el 0,05% de su capital social.

Árima solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores españolas, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios. A este respecto, se hace constar que a efectos de la referida admisión a negociación y de conformidad con la normativa aplicable, Árima publicará un documento de exención con información descriptiva de la Fusión y de sus consecuencias para la Sociedad Absorbente conforme a lo previsto en el artículo 1.5.f) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017. Dicho documento, que incluirá la información financiera consolidada proforma pertinente (junto con su correspondiente informe de los auditores), será publicado en la página web corporativa de Árima ([www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)).

#### (C) Procedimiento de canje de las acciones

Como se señala en el apartado 5.2.4 del Proyecto de Fusión, el procedimiento de canje de las acciones de JSS SOCIMI por acciones de Árima será el siguiente:

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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 LSC, en lo que proceda.

Tendrán derecho a la adjudicación de acciones de la Sociedad Absorbente, 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.

- (iv) 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 Sociedades Fusionadas han decidido establecer un procedimiento 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.

Este procedimiento consistirá esencialmente en la designación 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 una acción 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.

Se entenderá que cada accionista de la Sociedad Absorbida 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.

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

Por imperativo de lo previsto en el artículo 37 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 hoy ascienden a 12.931 acciones.

## **10. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN PARA LOS ACCIONISTAS**

Como consecuencia de la absorción de JSS SOCIMI por la Sociedad Absorbente, los accionistas de la Sociedad Absorbida pasarán a ser accionistas de Árima. Ello se articulará mediante la atribución a los accionistas de JSS SOCIMI de acciones de Árima en proporción a su respectiva participación en el capital

social de JSS SOCIMI, de acuerdo con el tipo de canje establecido en el apartado 5.2.3 del Proyecto de Fusión, junto con la compensación complementaria en dinero que proceda para ajustar el tipo de canje en los términos del artículo 36 del RDL 5/2023, en su caso.

Los accionistas actuales de la Sociedad Absorbida, cuando pasen a serlo de Árima, tendrán los mismos derechos y deberes que legal y estatutariamente correspondan a los actuales accionistas de Árima.

Por lo demás, desde la efectividad de la Fusión, la Sociedad Absorbida se extinguirá para integrarse en Árima.

## **11. CONSECUENCIAS PROBABLES DE LA FUSIÓN PARA EL EMPLEO**

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 ellos.

## **12. IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN**

Como consecuencia de la Fusión y consecuente extinción de JSS SOCIMI, se extinguen también sus órganos sociales y por tanto el Consejo de Administración.

Por otro lado, no está previsto que, con ocasión de la Fusión, se produzcan cambios en la estructura o composición del Consejo de Administración de Árima, que continuará estando compuesto por sus actuales cinco miembros. Por tanto, no está previsto que la Fusión vaya a tener impacto alguno en la estructura del Consejo de Administración de la entidad resultante desde el punto de vista de su distribución por género.

## **13. INCIDENCIA DE LA FUSIÓN EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA**

Conforme al Reglamento del Consejo de Administración de Árima como sociedad resultante de la Fusión, corresponde al consejo de administración la aprobación de la política de la sociedad en esta materia, así como la función de velar por que se salvaguarden los principios y compromisos de responsabilidad social que voluntariamente se hubieran asumido. Dichos principios y compromisos se recogen, principalmente, en la Política General de Responsabilidad Social Corporativa de Árima. Por consiguiente, la sociedad resultante de la Fusión no variará, como consecuencia de ésta, su actual política de responsabilidad social corporativa, que se considera una función estratégica en relación con la sostenibilidad, la competitividad y la reputación de Árima y JSS SOCIMI, y cuyo objetivo es crear valor a largo plazo para todos sus grupos de interés.

## **14. DERECHOS Y VÍAS DE RECURSO A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS DE CONFORMIDAD CON EL RDL 5/2023**

A efectos de lo previsto en el artículo 5.3.5º del RDL 5/2023, se hace constar que los accionistas de JSS SOCIMI disponen de los siguientes derechos y vías de recurso previstos en el RDL 5/2023 en caso de mostrarse disconformes con la Fusión:

- (i) Derecho a acceder a los documentos listados en el apartado 6.3 anterior de conformidad con los artículos 5.6, 7 y 46 del RDL 5/2023.
- (ii) Derecho a presentar sus observaciones al Proyecto de Fusión a más tardar cinco días laborables antes de la junta general a la que se someta la aprobación de la Fusión de conformidad con el artículo 7.1.2º del RDL 5/2023.

- (iii) Derecho a votar en contra de la aprobación del balance de Fusión, del Proyecto de Fusión y de la Fusión de conformidad con los artículos 44, 45, 47 del RDL 5/2023.
- (iv) Derecho a impugnar la relación de canje establecida en el apartado 5.2.3 del Proyecto de Fusión y a reclamar un pago en efectivo de conformidad con el artículo 49 del RDL 5/2023.

El anterior listado debe entenderse sin perjuicio del resto de recursos legales al margen del RDL 5/2023 con los que cuentan los accionistas de JSS SOCIMI, entre los que se incluyen la posibilidad de impugnar los acuerdos del consejo de administración y de la junta general de JSS SOCIMI que versen sobre la Fusión o que estén relacionados con la misma conforme a lo previsto en los artículos 204 a 208 de la LSC.

### **SECCIÓN 3: SECCIÓN DEL INFORME DESTINADA A LOS TRABAJADORES**

#### **15. IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS TRABAJADORES**

##### **15.1 CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE LAS RELACIONES LABORALES Y MEDIDAS DESTINADAS A PRESERVAR DICHAS RELACIONES**

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.

##### **15.2 CAMBIOS SUSTANCIALES EN LAS CONDICIONES DE EMPLEO O EN LA UBICACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD**

A esta fecha, no se tiene previsto adoptar medidas laborales concretas como consecuencia de la Fusión, sin perjuicio de que será necesario gestionar la eventual armonización de condiciones laborales, así como las potenciales sinergias y duplicidades que puedan resultar del proceso de Fusión. En todo caso, de tener que implementarse medidas laborales, estas se llevarían a cabo respetando los procedimientos y cauces previstos legalmente y con especial atención a los derechos de los trabajadores.

\* \* \*

Este informe ha sido elaborado y aprobado por unanimidad en Madrid, el 12 de septiembre de 2025, por los miembros del consejo de administración de JSS SOCIMI, como sociedad absorbida.

*[Sigue hoja de firmas]*



---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

---

D. Ronnie Neefs

---

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



---

D. Ronnie Neefs



---

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

# ESTATUTOS SOCIALES

**Árma Real Estate SOCIMI, S.A.**

Madrid, 12 de septiembre de 2025

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DE LA SOCIEDAD Y SU CAPITAL</b> .....	<b>4</b>
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales .....	4
Artículo 1 Denominación .....	4
Artículo 2 Objeto social .....	4
Artículo 3 Duración.....	5
Artículo 4 Domicilio y sucursales.....	5
CAPÍTULO II. Del capital social. Las acciones y la condición de accionista .....	5
Artículo 5 Capital social.....	5
Artículo 6 Representación de las acciones.....	5
Artículo 7 Transmisión de las acciones .....	6
Artículo 8 Condición de accionista .....	6
Artículo 9 Desembolsos pendientes .....	6
Artículo 10 Prestaciones accesorias .....	6
Artículo 11 Usufructo, prenda y embargo de las acciones .....	9
CAPÍTULO III. Aumento de capital.....	10
Artículo 12 Capital autorizado .....	10
Artículo 13 Derechos de suscripción preferente y su supresión.....	10
CAPÍTULO IV. De la emisión de obligaciones y otros valores.....	11
Artículo 14 Emisión de obligaciones convertibles o canjeables.....	11
Artículo 15 Obligaciones convertibles o canjeables .....	12
Artículo 16 Otros valores.....	12
<b>TÍTULO II. DEL GOBIERNO DE LA SOCIEDAD</b> .....	<b>13</b>
Artículo 17 Órganos de la Sociedad.....	13
CAPÍTULO I. De la Junta General de Accionistas .....	13
Artículo 18 Junta General de Accionistas.....	13
Artículo 19 Competencias .....	13
Artículo 20 Clases de Juntas Generales de Accionistas .....	15

<i>Artículo 21</i>	<i>Convocatoria</i> .....	15
<i>Artículo 22</i>	<i>Constitución</i> .....	17
<i>Artículo 23</i>	<i>Derecho y deber de Asistencia</i> .....	17
<i>Artículo 24</i>	<i>Junta Universal</i> .....	18
<i>Artículo 25</i>	<i>Representación</i> .....	18
<i>Artículo 26</i>	<i>Lugar y tiempo de celebración</i> .....	19
<i>Artículo 27</i>	<i>Presidencia, Secretaría y Mesa de la Junta General de Accionistas</i> .....	20
<i>Artículo 28</i>	<i>Lista de asistentes</i> .....	20
<i>Artículo 29</i>	<i>Derecho de información de los accionistas</i> .....	21
<i>Artículo 30</i>	<i>Deliberación y votación</i> .....	21
<i>Artículo 31</i>	<i>Adopción de acuerdos y acta de la Junta General de Accionistas</i> .....	22
<b>CAPÍTULO II. Del Consejo de Administración</b> .....		23
<i>Artículo 32</i>	<i>El Consejo de Administración</i> .....	23
<i>Artículo 33</i>	<i>Competencias</i> .....	23
<i>Artículo 34</i>	<i>Composición</i> .....	26
<i>Artículo 35</i>	<i>Nombramiento, reelección, ratificación y separación de consejeros</i> .....	27
<i>Artículo 36</i>	<i>Requisitos y duración del cargo</i> .....	27
<i>Artículo 37</i>	<i>Retribución</i> .....	28
<i>Artículo 38</i>	<i>Organización, funcionamiento y designación de cargos</i> .....	29
<i>Artículo 38 bis</i>	<i>Consejero coordinador</i> .....	30
<i>Artículo 39</i>	<i>Reuniones del Consejo</i> .....	30
<i>Artículo 40</i>	<i>Constitución, deliberación y adopción de acuerdos</i> .....	31
<i>Artículo 41</i>	<i>Formalización de los acuerdos</i> .....	32
<i>Artículo 42</i>	<i>Comisión Ejecutiva y Consejero Delegado</i> .....	33
<b>CAPÍTULO III. De las Comisiones internas del Consejo de Administración</b> .....		33
<i>Artículo 43</i>	<i>De las Comisiones del Consejo de Administración</i> .....	33
<i>Artículo 44</i>	<i>De la Comisión de Auditoría y Control</i> .....	34
<i>Artículo 45</i>	<i>De la Comisión de Nombramientos y Retribuciones</i> .....	35

<b>TÍTULO III. POLÍTICA DE INFORMACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS MERCADOS Y ACCIONISTAS .....</b>	<b>35</b>
<i>Artículo 46 Informe Anual de Gobierno Corporativo.....</i>	<i>35</i>
<i>Artículo 47 Informe Anual sobre la Remuneración de los consejeros .....</i>	<i>36</i>
<i>Artículo 48 Página Web.....</i>	<i>36</i>
<b>TÍTULO IV. DE LAS CUENTAS ANUALES. REPARTO DE BENEFICIOS. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN .....</b>	<b>36</b>
<b>CAPÍTULO I. De las Cuentas Anuales .....</b>	<b>36</b>
<i>Artículo 49 Ejercicio social, Cuentas Anuales e Informe de Gestión .....</i>	<i>36</i>
<i>Artículo 50 Auditores de Cuentas.....</i>	<i>36</i>
<i>Artículo 51 Aprobación de cuentas y aplicación del resultado.....</i>	<i>37</i>
<i>Artículo 52 Reglas especiales para la distribución de dividendos .....</i>	<i>37</i>
<i>Artículo 53 Depósito de las cuentas aprobadas .....</i>	<i>39</i>
<b>CAPÍTULO II. De la disolución y liquidación de la Sociedad .....</b>	<b>39</b>
<i>Artículo 54 Causas de disolución .....</i>	<i>39</i>
<i>Artículo 55 Liquidación de la Sociedad .....</i>	<i>39</i>
<b>TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES.....</b>	<b>40</b>
<i>Disposición Final Única. Fuero para la resolución de conflictos.....</i>	<i>40</i>

## TÍTULO I. DE LA SOCIEDAD Y SU CAPITAL

### CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

#### Artículo 1 Denominación

La sociedad se denomina “Árma Real Estate SOCIMI, S.A.” (la “**Sociedad**”) y se regirá por los presentes estatutos (los “**Estatutos**”), las disposiciones de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley de SOCIMIs**”), el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**Ley de Sociedades de Capital**”), y las demás normas que le sean de aplicación y que completen o sustituyan a las anteriores en el futuro.

#### Artículo 2 Objeto social

1. La Sociedad tiene por objeto social:
  - a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
  - b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“**SOCIMI**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios,
  - c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el de la Ley de SOCIMIs; y,
  - d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.
3. Las actividades que integran el capital social podrán desarrollarse total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con idéntico o análogo objeto social.

### **Artículo 3 Duración**

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido, dando comienzo sus operaciones el día de la firma de la escritura fundacional.

### **Artículo 4 Domicilio y sucursales**

1. La Sociedad tiene su domicilio social en Torre Serrano, calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid.
2. El domicilio podrá ser trasladado dentro del territorio nacional por acuerdo del Consejo de Administración, que también será el órgano competente para establecer sucursales, agencias o delegaciones, tanto en España como en el extranjero, así como para su supresión y traslado.

## **CAPÍTULO II. Del capital social. Las acciones y la condición de accionista**

### **Artículo 5 Capital social**

El capital social es de QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO VEINTE EUROS (577.340.120 €). Se encuentra dividido en CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOCE (57.734.012) ACCIONES de DIEZ EUROS (10€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

### **Artículo 6 Representación de las acciones**

1. Las acciones se representarán por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable, rigiéndose por lo dispuesto en la normativa reguladora del mercado de valores y demás disposiciones legales vigentes.
2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.
3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
4. La Sociedad podrá acceder en cualquier momento a los datos necesarios para la identificación plena de sus accionistas, incluidas las direcciones y medios de contacto para permitir la comunicación con ellos.

En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que identifique a éstos mediante la comunicación de sus datos

(nombre, denominación, nacionalidad, representante, domicilio, dirección postal y electrónica), así como para que le facilite los actos de transmisión y gravamen sobre las acciones de las que sean titulares.

#### **Artículo 7 Transmisión de las acciones**

Las acciones y los derechos económicos derivados de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las personas físicas o jurídicas extranjeras pueden suscribir o adquirir acciones de la Sociedad, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones vigentes en cada momento.

#### **Artículo 8 Condición de accionista**

La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuye los derechos reconocidos por la Ley y estos Estatutos.

#### **Artículo 9 Desembolsos pendientes**

Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en la forma y dentro del plazo que determine el órgano de administración.

#### **Artículo 10 Prestaciones accesorias**

1. Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, se rigen por las siguientes reglas:

##### 1.1. Accionistas titulares de participaciones relevantes:

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del Artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la participación referida en el apartado a) (i) precedente en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el “**Accionista Relevante**”) deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje en el capital social.
- b) Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado la participación referida en el apartado a) precedente en el capital de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre

acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del Artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un “**Titular de Derechos Económicos Relevantes**”).

- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá facilitar al secretario del Consejo de Administración los siguientes documentos:
- (i). Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
  - (ii). Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el Artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a

un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que resida el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir (dividendos o análogos) por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo.

En todo caso, conforme a lo dispuesto en el Artículo 52 de estos Estatutos, en caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o importe análogo) correspondiente a los Accionistas Relevantes o Titulares de Derechos Económicos Afectados, en los términos dispuestos en el citado Artículo 52 de los Estatutos.

#### 1.2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios (“**benefit plans**”, tales como ERISA), deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior de acciones de la Sociedad, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados en los apartados a) y c) anteriores, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un “**Requerimiento de Información**”) deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue

necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

- e) La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.
- f) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente apartado 1.2, el Consejo de Administración supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.
- g) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a e) precedentes, el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las “**Acciones Incumplidoras**” de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad que lleven aparejada las prestaciones accesorias previstas en los apartados 1.1 y 1.2 del presente artículo estatutario, ya sea por actos inter vivos o mortis causa.

#### **Artículo 11 Usufructo, prenda y embargo de las acciones**

1. En caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. Las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario y el restante contenido del usufructo se regirán por lo que determine el título constitutivo del usufructo, en su defecto por lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla y, en lo no previsto en ésta, por la restante normativa aplicable.

2. En caso de prenda o embargo de acciones se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla.

### **CAPÍTULO III. Aumento de capital**

#### **Artículo 12 Capital autorizado**

1. La Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos y dentro de los límites y condiciones fijados por la normativa aplicable, podrá autorizar al Consejo de Administración, en su caso con facultades de sustitución, para acordar en una o varias veces el aumento del capital social. Cuando la Junta General de Accionistas delegue en el Consejo de Administración esta facultad, también podrá atribuirle la de excluir el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de acciones que sean objeto de delegación en los términos y con los requisitos establecidos por la normativa aplicable. La delegación para aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente no podrá referirse a más del 20% del capital de la sociedad en el momento de la autorización.
2. La Junta General de Accionistas podrá también delegar en el Consejo de Administración, en su caso con facultades de sustitución, la facultad de ejecutar el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social, dentro de los plazos previstos por la normativa aplicable, señalando la fecha o fechas de su ejecución y determinando las condiciones del aumento en todo lo no previsto por la Junta General de Accionistas. El Consejo de Administración podrá hacer uso en todo o en parte de dicha delegación, o incluso abstenerse de ejecutarla en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de algún hecho o acontecimiento de especial relevancia que justifique a su juicio tal decisión, dando cuenta de ello a la primera Junta General de Accionistas que se celebre una vez concluido el plazo otorgado para su ejecución.

#### **Artículo 13 Derechos de suscripción preferente y su supresión**

1. En los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, cuando proceda de acuerdo con la Ley, los accionistas de la Sociedad podrán ejercitar dentro del plazo que a este efecto les conceda el Consejo de Administración, que no será inferior a quince (15) días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean en ese momento.
2. La Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, podrán excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente por exigencias del interés social en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. En particular y sin limitación, el interés social podrá justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar la colocación de las nuevas acciones en mercados que permitan el acceso a fuentes de financiación; alcanzar una mayor dispersión de la acción para facilitar su liquidez; la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; la incorporación de accionistas determinados; la

implementación de programas de retribución de consejeros, directivos o empleados; y en general, la realización de cualquier operación que resulte conveniente para la Sociedad.

3. No habrá lugar al derecho de suscripción preferente cuando el aumento del capital social se lleve a cabo con cargo a aportaciones no dinerarias o bien se deba a la conversión de obligaciones en acciones o a la absorción de otra sociedad o de todo o parte del patrimonio escindido de otra sociedad.
4. La exclusión del derecho de suscripción preferente requerirá, con carácter general, del informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, siempre que el Consejo de Administración eleve una propuesta para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe superior al 20% del capital social. En caso de que el importe de la emisión sea inferior, la Sociedad podrá obtener voluntariamente dicho informe. En los supuestos no contemplados en punto anterior, el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión, deberá corresponder al valor razonable que resulte del informe del Consejo de Administración. Salvo que el Consejo de Administración justifique otra cosa, para lo cual será preciso aportar el oportuno informe de experto independiente, y, en cualquier caso, para operaciones que no superen el 20% del capital social, se presumirá que el valor razonable es el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización. Las acciones podrán ser emitidas a un precio inferior al valor razonable, siempre y cuando el informe del Consejo de Administración justifique que el interés social no solo exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, sino también el tipo de emisión propuesto. Adicionalmente, será precisa la elaboración del informe de experto independiente, que deberá contener el importe de la dilución económica esperada y la razonabilidad de los datos y consideraciones recogidos en el informe de los administradores para justificarla.
5. El acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción adoptado por la Junta General de Accionistas fijará la fecha, precio y demás condiciones de la emisión, así como la posibilidad de delegar su fijación en el Consejo de Administración. El Consejo de Administración podrá determinar directamente el precio de emisión o establecer el procedimiento para su determinación que considere razonable, siempre y cuando sea adecuado, de acuerdo con las prácticas aceptadas del mercado, para asegurar que el precio de emisión resultante se corresponde con el valor razonable.

#### **CAPÍTULO IV. De la emisión de obligaciones y otros valores**

##### **Artículo 14 Emisión de obligaciones convertibles o canjeables**

1. La Junta General de Accionistas, en los términos legalmente previstos, podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones convertibles o canjeables. El Consejo de Administración podrá hacer uso de dicha delegación en una o varias veces y durante un plazo máximo de cinco (5) años. Cuando la Junta General de Accionistas delegue en el Consejo de

Administración la facultad de emitir obligaciones convertibles, podrá atribuirle también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de obligaciones convertibles que sean objeto de delegación si el interés de la Sociedad así lo exigiera. En tal caso, el número máximo de acciones en que puedan convertirse las obligaciones atendiendo a su relación de conversión inicial, de ser fija, o a su relación de conversión mínima, de ser variable, sumado al de las acciones emitidas por el Consejo de Administración, no podrá exceder del 20% del número de acciones integrantes del capital social en el momento de la autorización.

2. Asimismo, la Junta General de Accionistas podrá autorizar al Consejo de Administración para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, así como para fijar las demás condiciones no previstas en el correspondiente acuerdo de la Junta General de Accionistas. El acuerdo de emisión de obligaciones convertibles adoptado con base en la delegación de la Junta General de Accionistas deberá acompañarse del correspondiente informe justificativo del Consejo de Administración. Este informe y, en su caso, el informe del experto independiente, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General de Accionistas que se celebre tras la adopción del acuerdo.

#### **Artículo 15 Obligaciones convertibles o canjeables**

1. Las obligaciones convertibles o canjeables podrán emitirse con relación de cambio fija (determinada o determinable) o variable.
2. El acuerdo de emisión determinará si la facultad de conversión o canje corresponde al obligacionista o a la Sociedad o, en su caso, si la conversión se producirá forzosamente en un determinado momento.

#### **Artículo 16 Otros valores**

1. La Sociedad podrá emitir pagarés, *warrants*, participaciones preferentes u otros valores negociables distintos de los previstos en los Artículos anteriores.
2. La Junta General de Accionistas podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir dichos valores. El Consejo de Administración podrá hacer uso de dicha delegación en una o varias veces y durante un plazo máximo de cinco (5) años.
3. La Junta General de Accionistas podrá asimismo autorizar al Consejo de Administración para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, así como para fijar las demás condiciones no previstas en el acuerdo de la Junta General de Accionistas, en los términos legalmente previstos.
4. La Sociedad podrá también prestar su garantía a las emisiones de valores que realicen sus filiales.

## **TÍTULO II. DEL GOBIERNO DE LA SOCIEDAD**

### **Artículo 17 Órganos de la Sociedad**

1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, que tendrán las facultades que, respectivamente, se les asignan en estos Estatutos y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.
2. La regulación legal y estatutaria de la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración se desarrollará y completará, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de Accionistas (el “**Reglamento de la Junta General de Accionistas**”) y el Reglamento del Consejo de Administración (el “**Reglamento del Consejo de Administración**”), cuya aprobación y modificación requerirán acuerdo mayoritario del órgano respectivo.

### **CAPÍTULO I. De la Junta General de Accionistas**

#### **Artículo 18 Junta General de Accionistas**

1. Los accionistas, constituidos en Junta General de Accionistas debidamente convocada, decidirán, por las mayorías exigidas en cada caso, sobre los asuntos propios de la competencia de la Junta General de Accionistas.
2. Los acuerdos de la Junta General de Accionistas, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación que les pudieran asistir.
3. La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

#### **Artículo 19 Competencias**

1. La Junta General de Accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos, correspondiéndole, a título enunciativo, la adopción de los siguientes acuerdos:
  - a) censura de la gestión social y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio anterior y de la propuesta de aplicación del resultado;
  - b) nombramiento, reelección y separación de los consejeros, así como ratificación de los consejeros designados por cooptación;
  - c) la política de remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos en la Ley;
  - d) aprobación, en su caso, del establecimiento del sistema de retribución de los consejeros y directivos consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, previo informe

favorable del Consejo de Administración, o del establecimiento del sistema de retribución de los consejeros y directivos que estén referenciados al valor de las acciones;

- e) nombramiento, reelección y separación de los Auditores de Cuentas;
- f) modificación de los Estatutos;
- g) aumento y reducción del capital social, así como delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, en cuyo caso podrá atribuirle también la facultad de excluir o limitar el derecho de suscripción preferente, en los términos establecidos en la Ley;
- h) la exclusión o limitación del derecho de suscripción preferente;
- i) emisión de obligaciones convertibles o canjeables y otros valores negociables que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de su emisión;
- j) autorización para la adquisición derivativa de acciones propias;
- k) aprobación y modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas;
- l) la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado;
- m) fusión, escisión, transformación y disolución de la Sociedad y cesión global del activo y del pasivo y traslado del domicilio al extranjero;
- n) transformación de la Sociedad en una compañía holding, mediante “filialización” o transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquellas. Se presumirá el carácter esencial de las actividades cuando el volumen de la operación supere el veinticinco por ciento del total de activos del balance;
- o) aprobación de operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad;
- p) aprobación del balance final de liquidación;
- q) el ejercicio de la acción social de responsabilidad frente a consejeros, auditores de cuentas y liquidadores;
- r) autorización a los administradores para que puedan dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social, en los términos previstos en la normativa vigente;
- s) operaciones vinculadas cuyo importe o valor sea igual o superior al 10% del total de las partidas del activo según el último balance anual aprobado por la Sociedad; y,
- t) cualesquiera otros asuntos que determine la Ley en cada momento.

2. Asimismo, la Junta General de Accionistas resolverá sobre cualquier asunto que sea sometido a su decisión por el Consejo de Administración.

#### **Artículo 20 Clases de Juntas Generales de Accionistas**

1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias y habrán de ser convocadas por el Consejo de Administración.
2. La Junta General Ordinaria se celebrará dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, así como para aprobar también, en su caso, las cuentas consolidadas, pudiendo adoptar cualquier otro acuerdo que se le someta siempre que esté incluido en el orden del día y se haya constituido la Junta General de Accionistas con la concurrencia de capital requerido. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.
3. Toda Junta General de Accionistas que no sea la prevista en el apartado 2 anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

#### **Artículo 21 Convocatoria**

1. La Junta General de Accionistas deberá ser convocada formalmente por el Consejo de Administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en, al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, con una antelación mínima de un (1) mes a la fecha fijada para su celebración o, en su caso, la que resulte aplicable de conformidad con la normativa vigente en cada momento.

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales de Accionistas Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

2. Si la Junta General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo legal, podrá serlo, a petición de cualquier accionista, previa audiencia a los administradores, por el Secretario judicial o por el Registrador mercantil del domicilio social.
3. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones exigidas por la Ley según los casos y expresará el día, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, así como la fecha en la que los titulares de acciones de la Sociedad deberán tenerlas inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta para poder asistir y votar en la Junta General de Accionistas que se convoca; y todos los asuntos que hayan de tratarse. En el anuncio podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta General de Accionistas en segunda

convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

4. Los accionistas que representen, al menos, un tres por ciento (3%) del capital social o aquella participación inferior que en cada momento establezca la Ley de Sociedades de Capital, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General Ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse, como mínimo, con quince (15) días de antelación a la Junta General de Accionistas. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales de Accionistas Extraordinarias.
5. El Consejo de Administración podrá convocar Junta General Extraordinaria siempre que lo estimen conveniente para los intereses sociales. Deberán asimismo convocarla cuando lo soliciten accionistas que representen el tres por ciento (3%) del capital social o aquella participación inferior que en cada momento establezca la Ley de Sociedades de Capital, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta General de Accionistas deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo legalmente previsto, debiéndose incluir necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.
6. La Junta General de Accionistas no podrá deliberar ni decidir sobre asuntos que no estén comprendidos en el orden del día incluido en la convocatoria, salvo previsión legal en otro sentido.
7. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que asista a la celebración de la Junta General de Accionistas y levante acta de la reunión. En todo caso deberá requerir la presencia de un notario cuando concurren las circunstancias previstas en la Ley.
8. Desde que se publique la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General de Accionistas, la Sociedad deberá publicar en su página web de forma ininterrumpida la información que en cada caso determine la Ley, el Reglamento de la Junta General de Accionistas o cualquier otra norma que resulte de aplicación.
9. Las Juntas Generales podrán convocarse para su celebración sin asistencia física de los accionistas o sus representantes, por medios exclusivamente telemáticos, siempre y cuando se garantice debidamente la identidad y legitimación de los accionistas y sus representantes y que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante medios de comunicación a distancia apropiados, como audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la junta, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados. El anuncio de convocatoria informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por éstos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la junta.

En todo caso, la convocatoria de Juntas Generales exclusivamente telemáticas será la excepción en la Sociedad, siendo el procedimiento ordinario la celebración de Juntas de Accionistas con asistencia física de los accionistas o sus representantes o las Juntas de Accionistas parcialmente telemáticas.

## **Artículo 22 Constitución**

1. La Junta General Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto; en segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General de Accionistas cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos, la emisión de obligaciones convertibles o canjeables y otros valores negociables que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. La adopción de los acuerdos a los que se refiere este apartado, se realizarán por las mayorías establecidas en el Artículo 201.2 de la Ley de Sociedades de Capital o la norma que lo sustituya.
3. Las ausencias de accionistas que se produzcan una vez constituida la Junta General de Accionistas no afectarán a la validez de su celebración.
4. Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno, o varios, de los puntos del orden del día de la Junta General de Accionistas, fuera necesario, de conformidad con la normativa legal o estatutaria aplicable, la asistencia de un determinado porcentaje de capital social y este porcentaje no se alcanzara, la Junta General de Accionistas se limitará a deliberar y decidir sobre aquellos puntos del orden del día que no requieren para adoptar válidamente acuerdos de la asistencia de dicho porcentaje del capital o de tales acciones.

## **Artículo 23 Derecho y deber de Asistencia**

1. Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas los accionistas titulares de una o más acciones, incluidas las que no tienen derecho a voto, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la Sociedad, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

2. El presidente de la Junta General de Accionistas podrá autorizar la asistencia de los directores, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente, en los términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.
3. Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a asistir si bien la ausencia de cualquiera de ellos no afectará a la válida constitución de la Junta General de Accionistas.
4. Los accionistas podrán asistir y votar en la Junta General de Accionistas así como otorgar la correspondiente representación, de conformidad con lo previsto en la Ley, el Reglamento de la Junta General de Accionistas y los Estatutos.
5. El Consejo de Administración valorará, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de Accionistas si existen medios de comunicación a distancia que puedan permitir a los accionistas efectuar el voto o la delegación garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto o, en caso de delegación, las de representante y representado y si la utilización de los mismos es factible y conveniente. En caso de que el Consejo de Administración aprecie la posibilidad y conveniencia de su utilización, deberá incluir mención en la convocatoria de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas pueden utilizar para hacer efectivo sus derechos de representación, ejercitar o delegar el voto, y, en su caso, asistencia. Asimismo, se incluirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta General de Accionistas por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad.
6. En todo lo no previsto en el presente Artículo, respecto a la legitimación para asistir a la Junta General de Accionistas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla.

#### **Artículo 24 Junta Universal**

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General de Accionistas se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la misma.

#### **Artículo 25 Representación**

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, confiriendo su representación por escrito conforme a los requisitos y formalidades exigidos por los Estatutos, el Reglamento de la Junta General de Accionistas y la Ley.
2. Podrá también conferirse la representación por los medios de comunicación a distancia o medios de comunicación electrónica que, garantizando debidamente la identidad del representado y del representante, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de Accionistas, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

3. El presidente y el secretario de la Junta General de Accionistas así como las personas que estos designen, tendrán las más amplias facultades para determinar la validez del documento o medio acreditativo de la representación, debiendo considerar únicamente como no válido aquél que carezca de los mínimos requisitos imprescindibles y siempre que éstos sean insubsanables.
4. La representación será siempre revocable. La comunicación de la revocación a la Sociedad así como la asistencia del representado a la Junta General de Accionistas, ya sea personalmente o por haber emitido el voto a distancia o por medios electrónicos en fecha posterior a la de la representación, tendrá valor de revocación de la representación otorgada.
5. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta General de Accionistas.
6. Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses, de acuerdo con la normativa societaria de aplicación. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.
7. Para la representación por los consejeros de la Sociedad, o por intermediarios financieros o por cualquier otra persona por cuenta o en interés de cualquiera de ellos o de un tercero y el ejercicio del derecho de voto por cualquiera de ellos, se estará a lo establecido por la Ley, el Reglamento de la Junta General de Accionistas y cualquier otra norma que resulte de aplicación.

#### **Artículo 26 Lugar y tiempo de celebración**

1. Las Juntas Generales de Accionistas se celebrarán en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que la Sociedad tenga su domicilio, el día señalado en la convocatoria, pero podrán ser prorrogadas sus sesiones durante uno o más días consecutivos, si así lo acordare la Junta General de Accionistas a propuesta del Consejo de Administración o de un número de accionistas que represente al menos el veinticinco por ciento (25%) del capital presente en la Junta General de Accionistas. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la reunión tendrá lugar en el domicilio social.

En caso de que la Junta General de Accionistas se celebre exclusivamente por medios telemáticos, se entenderá celebrada en el domicilio social.

2. Cualquiera que sea el número de sesiones, la Junta General de Accionistas se considerará única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. La Junta General de Accionistas podrá asimismo suspenderse temporalmente en los casos y formas previstos en su Reglamento.

3. La asistencia a la Junta General de Accionistas podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión, bien en su caso a otros lugares que haya dispuesto la Sociedad, indicándolo así en la convocatoria, y que se hallen conectados con aquél por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.
4. El lugar principal deberá estar situado en el término municipal del domicilio social, no siendo ello necesario para los lugares accesorios. Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos a la Junta General de Accionistas, como asistentes a la misma y única reunión. La reunión se entenderá celebrada en donde radique el lugar principal.

#### **Artículo 27    Presidencia, Secretaría y Mesa de la Junta General de Accionistas**

1. La Junta General de Accionistas será presidida por el presidente del Consejo de Administración; en su defecto, por los vicepresidentes por su orden, y en defecto de los anteriores, el consejero presente con mayor antigüedad en el cargo, y en defecto de todos ellos, el accionista que la propia Junta General de Accionistas designe.
2. Asumirá el cargo de secretario de la Junta General de Accionistas el que lo sea del Consejo de Administración, y a falta de éste, el vicesecretario del Consejo de Administración, y si éste también faltara, el consejero presente con menor antigüedad en el cargo y, en defecto de todos ellos, el accionista que la propia Junta General de Accionistas designe al efecto.
3. Junto con el presidente y al secretario de la Junta General de Accionistas, formarán la Mesa de la Junta General de Accionistas los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma.

#### **Artículo 28    Lista de asistentes**

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurran. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes (incluyendo, en su caso, los que hayan ejercitado el derecho de voto a distancia) o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto. Conforme a lo previsto en la normativa vigente, la lista podrá formarse mediante fichero o incorporarse a soporte informático.
2. Una vez formada la lista declarará el presidente de la Junta General de Accionistas si se han cumplido o no los requisitos exigidos para la constitución válida de la Junta General de Accionistas. Acto seguido, si a ello hubiere lugar, el presidente de la Junta General de Accionistas declarará válidamente constituida la misma.

Las dudas o reclamaciones que surjan sobre estos puntos serán resueltas por el presidente de la Junta General de Accionistas.

3. Si hubiera sido requerido notario para levantar acta de la reunión, preguntará éste a la Junta General de Accionistas y hará constar en el acta si existen reservas o protestas sobre las manifestaciones del presidente relativas al número de accionistas concurrentes y al capital presente o representado.

#### **Artículo 29 Derecho de información de los accionistas**

1. Los accionistas podrán solicitar, por escrito, u otros medios de comunicación electrónica o telemática a distancia que se indiquen en la convocatoria, hasta el quinto día natural anterior a aquel en que esté previsto celebrar la reunión de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria o aquel plazo que en cada momento establezca el 520 de la Ley de Sociedades de Capital o norma que lo sustituya, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en su orden del día o acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la anterior Junta General de Accionistas. Las informaciones o aclaraciones así solicitadas serán facilitadas por el Consejo de Administración por escrito no más tarde del propio día de la Junta General de Accionistas y, en caso de ser legalmente exigible, se incluirán en la página web de la Sociedad.
2. Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al presidente de la Junta General de Accionistas durante el acto de la misma, antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día, o por escrito desde el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas, serán atendidas verbalmente y durante el acto de la Junta General de Accionistas por cualquiera de los consejeros presentes, a indicación del presidente. Si a juicio del presidente no fuera posible satisfacer el derecho del accionista en el propio acto de la Junta General de Accionistas la información pendiente de facilitar será proporcionada por escrito al accionista solicitante dentro de los siete (7) días naturales siguientes a aquél en que hubiere finalizado la Junta General de Accionistas.
3. El Consejo de Administración está obligado a proporcionar la información a que se refieren los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta (1/4) parte del capital.
4. En todos los supuestos en que la Ley así lo exija, se pondrá a disposición de los accionistas la información y documentación adicional que sea preceptiva y a través de los medios que la propia Ley exija.

#### **Artículo 30 Deliberación y votación**

1. Corresponde al presidente dirigir las intervenciones de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos

comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión; señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General de Accionistas, el computo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General de Accionistas, clausurarla, y en general, todas las facultades, incluidas las del orden y disciplina que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General de Accionistas y las adicionales que establezca el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

2. El presidente de la Junta General de Accionistas, aun cuando esté presente en la sesión, podrá encomendar la dirección del debate al consejero que estime oportuno o al secretario de la Junta General de Accionistas, quienes realizarán estas funciones en nombre del presidente, el cual podrá avocarlas en cualquier momento.
3. Las votaciones de los acuerdos por la Junta General de Accionistas se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas. Cada uno de los puntos que forman parte del orden del día será objeto de votación por separado. Los accionistas podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día por correo o mediante comunicación electrónica, en este último caso siempre que así lo haya acordado el Consejo de Administración haciéndolo expreso en el anuncio de convocatoria de la Junta General de Accionistas, en el que asimismo se deberá indicar la forma y requisitos para poder ejercitar el voto por comunicación electrónica, y pueda garantizarse debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto.
4. En el supuesto en que la Junta General de Accionistas se celebre exclusivamente por medios telemáticos, los accionistas podrán delegar o ejercitar anticipadamente el voto de las propuestas incluidas en el orden del día mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia.
5. Cuando el voto se haya ejercido por medios telemáticos, la Sociedad estará obligada a enviar al accionista emisor del voto una confirmación electrónica de la recepción del mismo. Asimismo, tras la celebración de la Junta General y en el plazo de un (1) mes desde su celebración, el accionista, su representante o el beneficiario último podrán solicitar una confirmación de que los votos correspondientes a sus acciones han sido registrados y contabilizados correctamente por la Sociedad, salvo que ya dispongan de esta información.

#### **Artículo 31 Adopción de acuerdos y acta de la Junta General de Accionistas**

1. La Junta General de Accionistas, Ordinaria o Extraordinaria, adoptará sus acuerdos con las mayorías de votos presentes o representados exigidas por la Ley. Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la Junta General de Accionistas, dará derecho a un voto.

2. Los acuerdos de la Junta General de Accionistas, con un resumen de los asuntos debatidos y de las intervenciones de las que se haya solicitado constancia, se harán constar por medio de acta con los requisitos legales, que será firmada con el visto bueno del presidente, por el secretario o las personas que los hayan sustituido. Las actas podrán ser aprobadas por la propia Junta General de Accionistas a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente y dos (2) interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría, designados por el presidente de la Junta General de Accionistas
3. El acta aprobada en cualquiera de estas formas, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.
4. Las certificaciones de las actas y los acuerdos de la Junta General de Accionistas, serán expedidas por el secretario o vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del presidente o, en su caso del vicepresidente del propio Consejo de Administración.
5. En caso de que la Junta General de Accionistas se haya celebrado de manera exclusivamente telemática, el acta de la reunión deberá ser levantada por Notario Público.

## **CAPÍTULO II. Del Consejo de Administración**

### **Artículo 32 El Consejo de Administración**

1. El órgano de administración de la Sociedad adoptará la forma de Consejo de Administración cuya composición, competencias, organización y funcionamiento se ajustará a lo previsto en los Estatutos, el Reglamento del Consejo de Administración y la Ley.
2. El Consejo de Administración podrá modificar el Reglamento del Consejo de Administración a iniciativa de su presidente, de un tercio (1/3) de los miembros del Consejo de Administración, o de la Comisión de Auditoría y Control, cuando a su juicio concurren circunstancias que lo hagan conveniente o necesario, para lo cual tomará en consideración las circunstancias y necesidades específicas de la Sociedad, y los principios y normas contenidos en las recomendaciones de buen gobierno que gocen de mayor reconocimiento en cada momento.

### **Artículo 33 Competencias**

1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la Ley o los Estatutos a la Junta General de Accionistas, correspondiéndole los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la Sociedad, en juicio y fuera de él, sin perjuicio de lo cual centrará su actividad esencialmente en la aprobación de la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, en la supervisión y control de la gestión y dirección ordinaria de la Sociedad encargada a los consejeros ejecutivos y alta dirección, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.
2. En particular, y sin perjuicio de las facultades representativas de la Sociedad y de las facultades específicas relativas al mercado de valores conforme a lo establecido en el Reglamento del

Consejo de Administración, éste decidirá acerca de los siguientes asuntos, que no podrán ser objeto de delegación salvo lo previsto en el apartado 3 siguiente:

- a) la convocatoria y fijación del orden del día de la Junta General de Accionistas;
- b) la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, conforme a las especialidades establecidas por el Artículo 11 de la Ley de SOCIMIs;
- c) la definición de la estructura del grupo, la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular, el plan estratégico de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de autocartera estableciendo particularmente sus límites, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implantando y realizando el seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, con el fin de asegurar su viabilidad futura y su competitividad adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. El Consejo de Administración, con carácter anual, aprobará un plan de ejecución de negocio, estableciendo la estrategia de la Sociedad para la gestión de las propiedades mantenidas o adquiridas por la Sociedad y en todo caso cumplir con los requisitos necesarios para mantener su condición de SOCIMI;
- d) la formulación de la política de dividendos, en su caso, con el objeto de mantener su condición de SOCIMI para su presentación y propuesta a la Junta General de Accionistas, y la aprobación, en su caso, del pago de cantidades a cuenta de dividendos;
- e) la determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas y con los mercados, así como la aprobación de la información financiera que, por la condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
- f) la aprobación de la retribución de los consejeros en lo que corresponda al Consejo de Administración de conformidad con los Estatutos, así como de la política de retribuciones de los directivos de la Sociedad y la evaluación de la gestión de los mismos;
- g) a propuesta del consejero delegado o primer ejecutivo, si lo hubiera, el nombramiento y eventual cese de los directivos, así como, en su caso, sus cláusulas de despido e indemnización y la fijación de las condiciones que deban respetar los contratos de los directivos;
- h) la definición en el Informe Anual del Gobierno Corporativo del área de actividad de la Sociedad y, en su caso, las eventuales relaciones de negocio con otras empresas cotizadas del grupo al que pertenezca, en su caso, así como los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés entre ellas que puedan presentarse;
- i) la definición de la política de inversiones y de financiación;

- j) la realización de inversiones, desinversiones, adquisiciones o transmisiones de activos o suscripción de contratos vinculantes para invertir, desinvertir, adquirir o transmitir activos, en aquellos casos en los que el coste de adquisición o las ganancias brutas atribuidas a la Sociedad respecto a esos activos excedan de 50.000.000 euros;
- k) la realización de cualquier inversión conjunta o co-inversión en una propiedad entre la Sociedad y uno o más terceros cuando el coste de adquisición respecto de dicha propiedad atribuido a cada uno de los inversores excede de 50.000.000 euros;
- l) la suscripción de créditos, préstamos, líneas de avales o fianzamiento y cualquier otra facilidad financiera, incluyendo contratos de cobertura asociados, por una cuantía superior a 50.000.000 euros, así como cualquier modificación sustancial de los mismos, salvo aquellos necesarios para la financiación de las inversiones indicadas en las letras j) y k) anteriores, excepto aquellos necesarios para la financiación de activos previamente aprobados;
- m) la suscripción de cualquier contrato de cobertura o uso de derivados, incluyendo los relativos a asunción de deuda, intereses o inversiones en activos (que sólo podrán ser utilizados en la medida en que estén permitidos por la regulación legal aplicable a la Sociedad), salvo aquellos asociados a créditos, préstamos, líneas de avales, fianzamientos u otras facilidades financieras por una cuantía no superior al importe indicado en la letra l) anterior;
- n) la aprobación de la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como la realización de cualquier otra transacción u operación de naturaleza similar que, por su complejidad, pudiera perjudicar la transparencia de la Sociedad;
- o) la autorización, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, de las operaciones que la Sociedad o sus sociedades dependientes realicen con consejeros, con accionistas significativos titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, salvo en los casos previstos en el Reglamento del Consejo o que sean competencia de la Junta según Ley;
- p) la adopción, respecto a los accionistas de la Sociedad y titulares de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad (incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos a través de intermediarios financieros), de las medidas que el Consejo de Administración considere más adecuadas en relación con (i) el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades que establece la Ley de SOCIMIs (o cualquier otra norma que pudiera modificarla o sustituirla en el futuro) y (ii) cualesquiera regímenes jurídicos especiales en materia de fondos de pensiones o planes

de beneficios que pudieran afectar a los accionistas o titulares de derechos económicos sobre ellas, todo ello conforme a lo establecido en los presentes Estatutos;

- q) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración;
- r) el nombramiento de los cargos en el seno del Consejo de Administración, incluyendo su presidente y vicepresidentes, en caso de que los hubiera, el secretario y vicesecretario, en caso de que lo hubiera; y
- s) cualesquiera otros asuntos que determine la Ley en cada momento.

3. No obstante lo establecido en el apartado 2 anterior, las siguientes materias podrán ser ejercidas por razones de urgencia por la Comisión Ejecutiva (en caso de que existiera) o el Consejero Delegado con posterior ratificación por el pleno del primer Consejo que se celebre tras las adopción de la decisión: (i) el nombramiento y eventual cese de los directivos, así como, en su caso, sus cláusulas de despido e indemnización y la fijación de las condiciones que deban respetar los contratos de los directivos; (ii) la aprobación de la información financiera que, por la condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (iii) la aprobación de la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como la realización de cualquier otra transacción u operación de naturaleza similar que, por su complejidad, pudiera perjudicar la transparencia de la Sociedad; y (iv) la adopción, respecto a los accionistas de la Sociedad y titulares de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad (incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos a través de intermediarios financieros), de las medidas que el Consejo de Administración considere más adecuadas en relación con (a) el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades que establece la Ley de SOCIMIs (o cualquier otra norma que pudiera modificarla o sustituirla en el futuro) y (b) cualesquiera regímenes jurídicos especiales en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pudieran afectar a los accionistas o titulares de derechos económicos sobre ellas.

#### **Artículo 34 Composición**

1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a nueve (9) que serán designados por la Junta General de Accionistas, a la que corresponderá la determinación del número exacto de consejeros mediante acuerdo expreso o, implícitamente, mediante la provisión o no de vacantes o el nombramiento o no de nuevos consejeros dentro del mínimo y el máximo referidos.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración deberá proponer a la Junta General de Accionistas el número de consejeros que, de acuerdo con las circunstancias que afecten a la Sociedad y teniendo en cuenta el máximo y mínimo consignado anteriormente, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano de administración.
3. El número de consejeros externos dominicales e independientes constituirá una amplia mayoría del Consejo de Administración, siendo el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario teniendo

en cuenta la complejidad de la Sociedad y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la misma. Dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes reflejará la proporción existente entre el capital representado por los consejeros dominicales y el resto del capital, siendo el número de consejeros independientes de al menos un tercio (1/3) del total de los consejeros. El Consejo de Administración tendrá en cuenta estas orientaciones en el ejercicio de sus facultades de propuesta de nombramientos a la Junta General de Accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes.

4. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento. A este respecto, las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.
5. La Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.

#### **Artículo 35 Nombramiento, reelección, ratificación y separación de consejeros**

1. Sin perjuicio del derecho de representación proporcional que corresponde a los accionistas en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla, el nombramiento de los consejeros corresponde a la Junta General de Accionistas, así como su reelección, ratificación y separación.
2. Si durante el plazo para el que fueron nombrados los consejeros se produjesen vacantes, el Consejo de Administración, con los requisitos legalmente establecidos en cada momento, podrá designar, mediante cooptación, las personas que hayan de ocupar dichas vacantes hasta que se reúna la siguiente Junta General de Accionistas.
3. La separación de los consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas, aun cuando no esté previsto en el orden del día de la misma.
4. El Consejo de Administración en sus propuestas de nombramiento, reelección, ratificación o separación de consejeros que someta a la Junta General de Accionistas y en las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo de Administración en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, seguirá los criterios y orientaciones establecidos al respecto en el Reglamento del Consejo de Administración a partir de los distintos tipos o clases de consejeros previstas en dicho reglamento.

#### **Artículo 36 Requisitos y duración del cargo**

1. Para ser consejero no será preciso ostentar la cualidad de accionista pero sólo podrán serlo personas físicas.
2. No podrán ser consejeros quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad, prohibición o incompatibilidad.

3. Los consejeros ejercerán su cargo por un periodo de tres (3) años mientras la Junta General de Accionistas no acuerde su separación o destitución ni renuncien a su cargo, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por períodos de igual duración. En el caso de los consejeros nombrados por cooptación, éstos ejercerán su cargo hasta que se reúna la próxima Junta General de Accionistas.
4. Los consejeros deberán presentar su renuncia al cargo y formalizar su dimisión cuando incurran de forma sobrevenida en cualquiera de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, así como en los supuestos que, en su caso, prevea el Reglamento del Consejo de Administración.

### **Artículo 37     Retribución**

1. Los consejeros independientes, en su condición de tales, serán retribuido mediante dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistente en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de Accionistas. Los consejeros ejecutivos serán retribuidos conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del presente Artículo 37, mientras que el cargo de consejero dominical no será retribuido (sin perjuicio, en ambos casos, de lo dispuesto en el apartado 4 del presente Artículo 37). La clasificación de los consejeros se hará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas y en la normativa aplicable en cada momento.
2. Adicionalmente, los consejeros podrán percibir la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte.
3. La Junta General de Accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de Accionistas.
4. Los consejeros, tengan o no funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos además con la entrega de las acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General. El acuerdo expresará, en su caso, el número máximo de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre las acciones, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.
5. Además, la Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para los consejeros.
6. Cuando a un miembro del Consejo de Administración se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de cualquier título será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En dichos contratos se detallarán todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas (incluyendo, en su caso, sueldos, incentivos, bonus, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro). El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato.

Las retribuciones que correspondan en virtud de tales contratos se ajustarán a la política de remuneraciones de los consejeros.

7. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles con las demás percepciones laborales, de servicio o profesionales que correspondan a los consejeros por el desempeño de funciones de naturaleza distinta de las propias de su condición de consejeros, que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, sometiéndose las mismas al régimen laboral, de arrendamiento de servicios o de otro tipo que les fuera legalmente aplicable en función de su naturaleza.
8. Adicionalmente, el Consejo de Administración elaborará y publicará anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. Dicho informe anual deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio.

### **Artículo 38 Organización, funcionamiento y designación de cargos**

1. El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, elegirá de su seno un presidente y, si lo considera conveniente, uno o más vicepresidentes, estableciendo en este último caso el orden de los mismos. La duración de estos cargos no podrá exceder de la de su mandato como consejeros, sin perjuicio de su remoción por el Consejo de Administración, antes de que expire su mandato, o de su reelección.
2. El Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en su reglamento, nombrará un secretario y, si lo considera conveniente, un vicesecretario, quienes podrán ser o no consejeros, en cuyo último caso asistirán a las reuniones con voz pero sin voto. El nombramiento de secretario y vicesecretario, en su caso, lo será por tiempo indefinido, si el designado no fuere consejero; y si fuere consejero la duración de tales cargos no podrá exceder de la de su mandato como consejero, sin perjuicio de su remoción y reelección por acuerdo del Consejo de Administración.
3. El presidente será sustituido, en sus ausencias, por el vicepresidente y si hubiera más de uno, por su orden y, en defecto de vicepresidente, por el consejero de mayor edad. El secretario será sustituido, en sus ausencias, por el vicesecretario y, si éste también faltase, por el consejero que el Consejo de Administración designe en cada caso.

4. Sin perjuicio de lo previsto en estos Estatutos y en la Ley, el Consejo de Administración aprobará un Reglamento en el que se contendrán sus normas de organización y funcionamiento, así como de sus Comisiones.
5. El Consejo de Administración informará sobre el contenido del Reglamento y de sus modificaciones a la Junta General de Accionistas posterior más próxima a la reunión del Consejo de Administración en que tales acuerdos se hayan adoptado.

#### **Artículo 38 bis Consejero coordinador.**

En caso de que el presidente del Consejo de Administración tenga la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente un consejero coordinador de entre los consejeros independientes, que tendrá, además de las facultades que le atribuya la Ley, las siguientes:

- a) presidir el Consejo de Administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir;
- b) solicitar la convocatoria del consejo de administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado;
- c) hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos;
- d) mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la Sociedad;
- e) coordinar el plan de sucesión del presidente; y,
- f) dirigir la evaluación periódica del presidente del consejo de administración;

#### **Artículo 39 Reuniones del Consejo**

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que estime conveniente su presidente, si bien, por lo menos, una vez al trimestre y un mínimo de ocho veces al año. Igualmente, se reunirá en los supuestos que determine el Reglamento del Consejo de Administración.
2. Asimismo, se reunirá el Consejo de Administración siempre que por el propio presidente se acuerde su convocatoria con carácter extraordinario o cuando se lo solicite la cuarta (1/4) parte de los consejeros. En este último caso, el presidente deberá convocar la reunión dentro del mes siguiente a la solicitud y de no hacerlo, los consejeros que hubieran solicitado la convocatoria podrán convocar directamente el Consejo de Administración. Asimismo, podrá solicitar la convocatoria el vicepresidente o consejero coordinador cuando el presidente sea también consejero ejecutivo de la Sociedad.
3. Las reuniones se celebrarán en el domicilio social o lugar, dentro de España o en el extranjero, que se señale en la convocatoria.

4. La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizará mediante carta, fax, telegrama, correo electrónico o por cualquier otro medio que deje constancia de su recepción, y estará autorizada con la firma del presidente, o la del secretario o vicesecretario, por orden del presidente. La convocatoria se cursará con la antelación necesaria para que los consejeros la reciban no más tarde del tercer día anterior a la fecha de la sesión, salvo en el caso de sesiones de carácter urgente que podrán ser convocadas incluso para su celebración inmediata. Quedan a salvo los supuestos en que el Reglamento del Consejo de Administración exija un plazo de convocatoria específico. La convocatoria incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión y se acompañará, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, de la información que se juzgue necesaria para la deliberación y la adopción de los acuerdos sobre los asuntos a tratar.
5. Los consejeros podrán delegar su representación en otro consejero, si bien los consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo en otro no ejecutivo.
6. En caso de contar con los medios idóneos suficientes que puedan garantizar su eficacia, podrán celebrarse reuniones del Consejo de Administración mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión, además de señalar la ubicación donde tendrá lugar la sesión física, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse de los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes.
7. La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizará de acuerdo con lo fijado en los Estatutos y en el Reglamento del Consejo de Administración. Sin perjuicio de ello, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos los consejeros, aceptasen por unanimidad la celebración de la reunión como universal y los puntos del orden del día a tratar en la misma.

#### **Artículo 40 Constitución, deliberación y adopción de acuerdos**

1. Para que los acuerdos del Consejo de Administración sean válidos, será necesario, sin perjuicio de lo que puedan prever para determinadas materias los Estatutos o la Ley, que concurran a la reunión, presentes o representados, al menos la mitad más uno de los consejeros.
2. Los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 del Artículo 39. No obstante, los consejeros podrán hacerse representar mediante otro consejero de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento. La representación se otorgará con carácter especial para la reunión del Consejo de Administración de que se trate, y podrá ser comunicada por cualquiera de los medios previstos en el apartado 4 del Artículo 39 de los Estatutos.

3. Las deliberaciones serán presididas por el presidente del Consejo de Administración, en su defecto, por el vicepresidente que por su orden corresponda, y a falta de ellos, por el consejero de mayor edad.

El presidente de la reunión estará asistido por el secretario y, a falta de éste por el vicesecretario, y si éste también faltara, asumirá el cargo un consejero designado por el propio Consejo de Administración.

El presidente concederá la palabra a los consejeros que así lo soliciten hasta que considere que el asunto ha sido suficientemente debatido, en cuyo caso lo someterá a votación.

4. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros presentes o representados, con excepción de aquellos supuestos en que los Estatutos, la Ley o el Reglamento del Consejo de Administración prevean una mayoría superior. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.
5. A iniciativa del presidente, el Consejo de Administración podrá adoptar acuerdos por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento.

Cuando se siga este procedimiento de votación, el secretario del Consejo de Administración dejará constancia en acta de los acuerdos adoptados, expresando el nombre de los consejeros y el sistema seguido para formar la voluntad del Consejo de Administración, con indicación del voto emitido por cada consejero. En este caso, se considerará que los acuerdos han sido adoptados en el lugar del domicilio social y en la fecha de recepción del último de los votos emitidos. Se expresará, además, que ningún miembro del Consejo de Administración se ha opuesto a este procedimiento.

El voto por escrito, deberá remitirse dentro del plazo de diez (10) días, a contar desde la fecha en que se reciba la solicitud de emisión del voto, careciendo de valor en caso contrario.

Transcurrido el plazo para la emisión de voto, el secretario notificará a los consejeros el resultado de la votación, o la imposibilidad de utilizar este procedimiento de votación por haberse opuesto al mismo algún consejero.

#### **Artículo 41 Formalización de los acuerdos**

1. De cada sesión que celebre el Consejo de Administración se levantará acta por el secretario del Consejo de Administración, o en su caso por el vicesecretario, en la que se hará constar los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados, debiendo aprobarse por el propio Consejo de Administración al final de la sesión o en la siguiente.
2. En los casos de reuniones del Consejo de Administración celebradas mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, el secretario del Consejo de Administración deberá hacerlo constar en las actas de las reuniones así celebradas, además de los consejeros que asisten físicamente o, en su caso, representados por otro consejero, aquellos que

asistan a la reunión a través del sistema de multiconferencia telefónica, videoconferencia o sistema análogo.

3. Las certificaciones de las actas totales o parciales, que sean precisas para acreditar los acuerdos del Consejo de Administración, serán expedidas por el secretario o, en su caso, por el vicesecretario, aunque no fueren consejeros, con el visto bueno del presidente o, en su caso, del vicepresidente.

#### **Artículo 42 Comisión Ejecutiva y Consejero Delegado**

1. El Consejo de Administración podrá designar, de su seno y a propuesta del presidente, una Comisión Ejecutiva, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, y un Consejero Delegado, y delegar permanentemente, en la Comisión o en el Consejero Delegado, la totalidad o parte de sus facultades delegables, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona.
2. En ningún caso podrán ser objeto de delegación, además de las facultades que el Reglamento del Consejo de Administración reserve al pleno del mismo, las facultades que los Estatutos o la Ley establezcan como indelegables, así como las facultades que la Junta General de Accionistas conceda al Consejo de Administración, salvo que fuese expresamente autorizado para ello.
3. La designación de la Comisión Ejecutiva y del Consejero Delegado y sus facultades, así como de las facultades delegadas en el presidente, deberán inscribirse en el Registro Mercantil.
4. Para que el Consejo de Administración pueda proceder a los nombramientos y delegación permanente de facultades previstos en el presente Artículo 42, deberá acordarlo con el voto favorable de los dos tercios (2/3) de los componentes del Consejo de Administración.
5. Los acuerdos de la Comisión Ejecutiva se adoptarán por mayoría de los consejeros de la Comisión presentes o representados en la reunión. Actuará como presidente de la misma quien lo sea del Consejo de Administración y, en ausencia de éste, el miembro de la Comisión designado a tal efecto por la misma. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.
6. Serán de aplicación a la Comisión Ejecutiva, en la medida en que no sean incompatibles con su naturaleza, las disposiciones de estos Estatutos y del Reglamento del Consejo de Administración relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.

### **CAPÍTULO III. De las Comisiones internas del Consejo de Administración**

#### **Artículo 43 De las Comisiones del Consejo de Administración**

1. El Consejo de Administración constituirá en su seno con carácter permanente e interno, una comisión de auditoría y control (la "**Comisión de Auditoría y Control**") y una comisión de nombramientos y retribuciones (la "**Comisión de Nombramientos y Retribuciones**"). La Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrán como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, teniendo a este respecto las facultades de información, asesoramiento y propuesta que

se establezcan en estos Estatutos, en el Reglamento del Consejo de Administración y en las disposiciones vigentes en cada momento. Sus miembros serán designados por el Consejo de Administración ante el que responderán respecto del ejercicio de sus funciones.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir además otras comisiones con las atribuciones, composición y régimen de funcionamiento que el propio Consejo de Administración determine en cada caso.

#### **Artículo 44 De la Comisión de Auditoría y Control**

1. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, que serán designados, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por el Consejo de Administración por un período no superior a tres (3) años que, en ningún caso podrá ser superior al de su mandato como consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos por periodos de igual duración, en la medida en que también lo fueren como consejeros. Salvo que la normativa vigente en cada momento establezca otra cosa, los miembros de la Comisión de Auditoría y Control y, de forma especial su presidente, serán elegidos en atención a sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos. La totalidad de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán consejeros externos o no ejecutivos, siendo la mayoría de ellos consejeros independientes.
2. El Consejo de Administración elegirá de entre los miembros de la Comisión de Auditoría y Control al presidente, que será un consejero independiente y que desempeñará su cargo por un periodo no superior a tres (3) años ni al de sus mandatos como miembro de la Comisión de Auditoría y Control, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un (1) año desde su cese. El Consejo de Administración podrá nombrar, además, un vicepresidente.
3. La Comisión de Auditoría y Control tendrá como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. La Comisión de Auditoría y Control tendrá las competencias establecidas en el Reglamento del Consejo de Administración.
4. La Comisión de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente, revisando la información financiera que deba enviarse periódicamente a las autoridades pertinentes así como cualquier información que el Consejo deba aprobar para su inclusión en las cuentas anuales y, en todo caso, cada vez que lo convoque su presidente, o a instancia del Consejo de Administración o del presidente del Consejo de Administración. Anualmente, la Comisión de Auditoría y Control elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.
5. A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas a la Comisión de Auditoría y Control, favoreciendo siempre la independencia en su funcionamiento.

#### **Artículo 45 De la Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, que serán designados por el Consejo de Administración a propuesta del presidente del Consejo de Administración. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros externos, debiendo ser la mayoría de ellos independientes, y estará presidida por un consejero independiente que será nombrado por el Consejo de Administración de entre sus miembros, pudiendo el Consejo de Administración nombrar además a un vicepresidente. Al menos uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá tener experiencia en materia de remuneraciones.
2. El mandato de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no podrá ser superior al de su mandato como consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros.
3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones centrará sus funciones en el apoyo y auxilio al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros, el establecimiento y control de la política de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes por los consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las competencias establecidas en el Reglamento del Consejo de Administración.
4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá al menos una vez al año, y a petición de cualquiera de sus miembros o de su presidente. El presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones convocará una reunión de la misma a instancia del Consejo de Administración, así como en cualquier caso en que el presidente precise un informe, requiera adoptar una propuesta, y tantas veces como estime necesario para el efectivo cumplimiento de las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
5. A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, contemplándose cuantos otros aspectos sean precisos en relación con su composición, cargos, competencias y régimen de funcionamiento, favoreciendo siempre la independencia.

### **TÍTULO III. POLÍTICA DE INFORMACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS MERCADOS Y ACCIONISTAS**

#### **Artículo 46 Informe Anual de Gobierno Corporativo**

El Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, aprobará anualmente un informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad con las menciones legalmente previstas junto

con aquéllas que, en su caso, estime convenientes. En cuanto a su aprobación y publicidad se ajustará igualmente a lo que establezca la normativa vigente en cada momento.

#### **Artículo 47 Informe Anual sobre la Remuneración de los consejeros**

El Consejo de Administración elaborará un Informe Anual sobre la Remuneración de los consejeros con el contenido que legal o reglamentariamente se prevea.

#### **Artículo 48 Página Web**

1. La Sociedad mantendrá una Página Web para información de accionistas e inversores en la que se incluirán los documentos e informaciones previstos por la Ley en cada momento.
2. El Consejo de Administración velará porque la información que aparezca en la página web se vaya actualizando de forma constante.
3. La modificación, el traslado o la supresión de la página web de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

### **TÍTULO IV. DE LAS CUENTAS ANUALES. REPARTO DE BENEFICIOS. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

#### **CAPÍTULO I. De las Cuentas Anuales**

#### **Artículo 49 Ejercicio social, Cuentas Anuales e Informe de Gestión**

1. El ejercicio social comenzará el 1 de enero de cada año, terminando el 31 de diciembre.
2. Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, se elaborarán siguiendo la estructura, los principios y las indicaciones contenidas en las disposiciones vigentes.
3. El Consejo de Administración, dentro de los tres (3) primeros meses del año, formulará las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación del Resultado y, en su caso, las Cuentas y el Informe de Gestión consolidados. Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.

#### **Artículo 50 Auditores de Cuentas**

1. Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad, así como las Cuentas Anuales y, en su caso, el Informe de Gestión consolidados, deberán ser revisados por Auditores de Cuentas.
2. Los Auditores serán nombrados por la Junta General de Accionistas antes de que finalice el ejercicio a auditar, por un período de tiempo determinado inicial, que no podrá ser inferior a tres (3) años ni superior a nueve (9), a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Junta General de Accionistas anualmente una vez haya finalizado el período inicial.

3. Los Auditores redactarán un informe detallado sobre el resultado de su actuación, conforme a la legislación sobre Auditoría de Cuentas.

#### **Artículo 51 Aprobación de cuentas y aplicación del resultado**

1. Las Cuentas Anuales de la Sociedad así como, en su caso, las Cuentas Anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas.
2. La Junta General de Accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.
3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos o la Ley, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.
4. Si la Junta General de Accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el órgano de administración.
5. La Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
6. La Junta General de Accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.
7. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

#### **Artículo 52 Reglas especiales para la distribución de dividendos**

1. Derecho a la percepción de dividendos: salvo que el correspondiente acuerdo de distribución de dividendos determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables mencionados en el Artículo 6 a las 23.59 horas del día en que la Junta General de Accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.
2. Exigibilidad del dividendo: salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
3. Indemnización: en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el Artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs,

o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- (i) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19 Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19 Gasto por IS asociado a la indemnización

("GISi"): 0 Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- (ii) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19 Indemnización ("I"):  $19 + 19 \times 0,1 (1-0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"):  $21,11 \times 10\% = 2,11$  Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

4. Derecho de compensación: la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

5. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorio: en aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el Artículo 9.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio que corresponda, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio que corresponda en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. Otras reglas: (i) en aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del presente artículo; (ii) en la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en el presente Artículo 52 serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.).

### **Artículo 53 Depósito de las cuentas aprobadas**

El Consejo de Administración procederá a efectuar el depósito en el Registro Mercantil de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad, así como, en su caso, de las Cuentas y el Informe de Gestión consolidados, junto con los correspondientes Informes de los Auditores de Cuentas y la demás documentación preceptiva, en los términos y plazos previstos por la Ley.

## **CAPÍTULO II. De la disolución y liquidación de la Sociedad**

### **Artículo 54 Causas de disolución**

La Sociedad se disolverá:

- a) por acuerdo de la Junta General de Accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos; y
- b) en cualquiera de los demás casos previstos en la normativa aplicable.

### **Artículo 55 Liquidación de la Sociedad**

1. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, se estará a lo previsto en la normativa vigente en cada momento.
2. Durante el periodo de liquidación se observarán las disposiciones de estos Estatutos con respecto a la convocatoria y reunión de la Junta General de Accionistas, a la que se dará cuenta del desarrollo de la liquidación para que adopten los acuerdos que consideren oportunos.

3. Las operaciones de liquidación se desarrollarán teniendo en cuenta lo establecido en las disposiciones vigentes.

## **TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES**

### **Disposición Final Única. Fuero para la resolución de conflictos.**

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial de la sede del domicilio social de la Sociedad, salvo en los casos en que legalmente se imponga otro fuero.