

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Calle Edison 4

28006 Madrid

España

En Madrid, a 15 de octubre de 2024

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

Muy Sres. nuestros:

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

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

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

Atentamente,

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

P.p.

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

## **ANUNCIO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) ha autorizado con fecha [●] de [●] de 2024 la oferta pública de adquisición de acciones de carácter voluntario (la “**Oferta**”) formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (“**JSS SOCIMI**” o el “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Árima**”).

La Oferta se rige por la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley del Mercado de Valores**”), por el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”) y demás legislación aplicable.

A continuación, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, se indica la información esencial de la Oferta, que consta, asimismo, en su correspondiente folleto explicativo (el “**Folleto**”).

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

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

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

## 1. SOCIEDAD AFECTADA

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

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

Para más información sobre Árima, véase el apartado 1.3 del Folleto.

## 2. SOCIEDAD OFERENTE

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

Las acciones del Oferente están admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”) desde el 25 de septiembre de 2020.

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

JSS SOCIMI está participada, de forma directa en un 97,59%, por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master HoldCo**”), sociedad de responsabilidad limitada luxemburguesa. A su vez, Master HoldCo está íntegramente participada por JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF (el “**Fondo**”), un fondo de inversión colectiva luxemburgués. El Fondo está participado, de forma indirecta y mayoritariamente, por clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank.

El Fondo está controlado por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (la “**Sociedad Gestora**”) con arreglo a los acuerdos de gestión que se describen en el apartado 1.4.5 del Folleto.

La Sociedad Gestora ha designado a la sociedad Multiconcept Fund Management S.A. (el “**AIFM**”) para que actúe como gestora de fondos de inversión alternativa del Fondo de conformidad con la ley luxemburguesa de 12 de julio de 2013, sobre fondos de inversión alternativa (la “**Ley AIFM**”). A su vez, el AIFM, con la aprobación de la Sociedad Gestora, ha delegado en J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Limited (el “**Investment Manager**”), la función de gestión discrecional de los activos del Fondo

(incluidas las decisiones de inversión y desinversión con arreglo a los objetivos y estrategia de inversión del Fondo). El Investment Manager tiene constituido en su seno un comité de inversiones (el “**Comité de Inversiones**”) encargado, en última instancia, de adoptar las decisiones de inversión y desinversión del Fondo en nombre y por cuenta del Investment Manager. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora es la responsable última frente a los partícipes del Fondo de las decisiones de inversión y desinversión que adopta el Comité de Inversiones.

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

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

Para más información sobre el Oferente y su estructura de propiedad y control, véase el apartado 1.4 del Folleto.

### **3. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y ÁRIMA**

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

La carta de oferta vinculante supeditaba la formulación de la Oferta y la publicación del anuncio previo correspondiente al cumplimiento de una serie de condiciones que se detallan en el apartado 1.5 del Folleto. El 14 de mayo de 2024, tras la recepción de la documentación acreditativa del cumplimiento de dichas condiciones, el consejo de administración del Oferente dio por cumplidas las condiciones a las que se sujetaba la formulación de la Oferta.

### **4. OPERACIONES CON VALORES DE ÁRIMA**

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

de Árima o con otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de Árima o que atribuyan derechos de voto en Árima.

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

## **5. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA**

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

## **6. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA**

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

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

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

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

Para más información sobre el precio de la Oferta y su justificación, véase el apartado 2.2 del Folleto.

## **7. CONDICIÓN A LA QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA**

La efectividad de la Oferta está condicionada a que sea aceptada por titulares de, al menos, 12.991.471 acciones de Árima, representativas de más del 50% de su capital social.

Las limitaciones a la renuncia de las condiciones anteriores y los efectos de su incumplimiento están detallados en los apartados 2.3.2, 2.3.3 y 2.3.4 del Folleto.

## **8. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007 y para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta, el Oferente ha aportado a la CNMV un aval

otorgado por Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A. el 12 de junio de 2024 por un importe de 223.713.122,01 euros.

Para atender al pago de la contraprestación de la Oferta y los gastos relacionados con ésta, con fecha 13 de junio de 2024, el Oferente, como prestatario, y Master HoldCo y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”), como prestamistas, suscribieron un contrato de financiación convertible por un importe de hasta 225.000.000 euros. La distribución de los importes a desembolsar entre Master HoldCo y JS Immo dependerá, principalmente, del nivel de aceptación de la Oferta.

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

La financiación de la Oferta se describe en detalle en los apartados 2.4.2 y 2.4.3 del Folleto.

## **9. PLANES E INTENCIONES DEL OFERENTE EN RELACIÓN CON LA OFERTA**

### **9.1 FINALIDAD DE LA OFERTA**

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

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

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

### **9.2 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE ÁRIMA**

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

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

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

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

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

### **9.3 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL PERSONAL Y DIRECTIVOS DE ÁRIMA**

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

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

### **9.4 PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN O DISPOSICIÓN DE ACTIVOS DE ÁRIMA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO**

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

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

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

## **9.5 PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES DE LA SOCIEDAD RESULTANTE O EL OFERENTE**

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

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

## **9.6 REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS**

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

En el caso de que el Oferente adquiriera más del 50% del capital de Árima sin alcanzar el 100%, la fusión se realizará mediante la absorción de JSS SOCIMI por Árima (fusión inversa), lo que conllevará la extinción de JSS SOCIMI y la transmisión en bloque y por sucesión universal de todo su patrimonio a favor de Árima. En este supuesto, los accionistas de JSS SOCIMI recibirán, a cambio de sus acciones, acciones de Árima en la proporción que resulte de la aplicación de la ecuación de canje.

Únicamente en el caso de que el Oferente adquiriera el 100% del capital social de Árima en la Oferta o como consecuencia de las operaciones de compra forzosa en los términos descritos en el apartado 4.10 del Folleto, la fusión se realizará mediante la absorción de Árima por JSS SOCIMI, lo que conllevaría la extinción de Árima y la transmisión en bloque y por sucesión universal de todo su patrimonio a favor de JSS SOCIMI.

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

## **9.7 POLÍTICA DE DIVIDENDOS Y REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA DE ÁRIMA**

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

Árima no ha distribuido dividendos desde la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente tiene la intención de establecer una política de dividendos para Árima consistente en la distribución del importe

máximo distribuible atendiendo a las necesidades de inversión y de tesorería de Árima en cada momento. El Oferente tiene la intención de aplicar esta misma política de dividendos para la sociedad resultante tras la fusión descrita en el apartado 4.6 del Folleto.

#### **9.8 PLANES RELATIVOS A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE ÁRIMA**

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

Si se produjeran vacantes como consecuencia de la dimisión de consejeros (ya sean dominicales, ejecutivos o independientes) entre la fecha de liquidación de la Oferta y la de celebración de la referida junta, JSS SOCIMI promoverá el nombramiento por cooptación de consejeros dominicales en el número necesario para alcanzar una mayoría de consejeros dominicales nombrados a propuesta de JSS SOCIMI. A tal efecto, JSS SOCIMI podría nombrar más de tres consejeros dominicales por cooptación (en la medida en que se produzcan suficientes vacantes y resulte preciso para alcanzar la mayoría del consejo), si bien, tras la celebración de la junta, el consejo pasará a estar formado por cinco miembros: tres nombrados por el Oferente y dos consejeros independientes. Si no se produjeran suficientes vacantes, JSS SOCIMI no alcanzaría una representación mayoritaria en el consejo hasta la celebración de la junta.

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

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

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

En todo caso, el Oferente velará por que Árima cumpla en todo momento con las recomendaciones de buen gobierno para sociedades cotizadas, en particular en lo que respecta a la composición y el

funcionamiento del consejo de administración y de sus comisiones, y al número de consejeros independientes.

#### **9.9 PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE ÁRIMA**

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

#### **9.10 INTENCIONES CON RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE ÁRIMA Y EL EJERCICIO DEL DERECHO DE VENTA FORZOSA**

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

Por consiguiente, si se cumplen tales requisitos y el Oferente no se convierte en el accionista único de Árima como consecuencia de las operaciones de compra forzosa, las acciones de Árima se mantendrán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. En este supuesto, si tras la liquidación de la Oferta las acciones de Árima no tuvieran una adecuada frecuencia de negociación y liquidez bursátil, el Oferente analizará la situación y adoptará, en los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta, las decisiones que resulten razonables en función de las circunstancias para el mantenimiento en bolsa de las acciones de Árima. Una de estas medidas podría ser la colocación de acciones de la sociedad resultante de la fusión (ya sean acciones titularidad de Master Holdco o de JS Immo) a la que se refiere el apartado siguiente entre clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank o terceros, sin que en ningún caso se vaya a transmitir una participación tal que conlleve que Master Holdco pierda el control de la sociedad resultante de la fusión en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

#### **9.11 INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE ÁRIMA**

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

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

## **9.12 IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DE JSS SOCIMI**

En el apartado 4.13 del Folleto se incluye información financiera consolidada estimada de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2023 y notas explicativas relativas a la misma elaborada conforme a las NIIF, que no ha sido auditada y ha sido preparada por JSS SOCIMI para recoger el impacto previsto de la Oferta y de su financiación (véase el epígrafe 2.4.2 del Folleto) en las principales magnitudes financieras de JSS SOCIMI tras la liquidación de la Oferta, asumiendo que a dicha fecha la Oferta hubiera sido aceptada por el 100% del capital de Árima y partiendo de la información incluida en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2023 de JSS SOCIMI y de Árima.

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

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

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

## **10. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **10.1 PLAZO DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA**

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

El Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta una o más veces de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que la prórroga se comunique a la CNMV con carácter previo.

### **10.2 FORMALIDADES QUE DEBEN CUMPLIR LOS DESTINATARIOS DE LA OFERTA PARA MANIFESTAR SU ACEPTACIÓN, ASÍ COMO LA FORMA Y PLAZO EN EL QUE RECIBIRÁN LA CONTRAPRESTACIÓN**

#### **10.2.1 Declaraciones de aceptación**

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

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

### **10.2.2 Procedimiento de aceptación**

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

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

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

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

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

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

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

**Banco Santander, S.A.**

C/ Juan Ignacio Luca de Tena, 11

28027 Madrid

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

Email: emisores.madrid@gruposantander.com

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

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

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

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

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

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

### **10.2.3 Publicación del resultado**

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

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

### **10.2.4 Intervención, liquidación y pago de la contraprestación**

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

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

### **10.2.5 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta**

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

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

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

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

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

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

### **10.3 INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE ACTÚA POR CUENTA DEL OFERENTE EN EL PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA**

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

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

### **11. OTRAS AUTORIZACIONES**

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

Asimismo, JSS SOCIMI considera que la potencial adquisición de los acciones objeto de la Oferta tampoco constituye una operación sujeta a autorización de inversiones extranjeras directas.

### **12. RESTRICCIÓN TERRITORIAL**

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

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

Madrid, [●] de [●] de 2024

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

P.p.

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares