



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Edificio Torre Serrano
Serrano, 47 - 4º Izda.
28001 Madrid - Spain
T. (+34) 910 532 803
info@arimainmo.com

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo previsto en los artículos 17 del Reglamento (UE) 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre abuso de mercado, y 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Árma” o la “Sociedad”) comunica la siguiente

INFORMACIÓN RELEVANTE

Se hace público el texto del anuncio de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebrará el lunes, día 4 de noviembre de 2019, a las 12:00 horas, en Madrid, en el domicilio social, en primera convocatoria y para el caso de que, por no haberse alcanzado el quorum de asistencia necesario, dicha Junta no pudiera celebrarse en primera convocatoria, se celebrará a la misma hora el martes, 5 de noviembre de 2019, en Madrid, paseo de la Castellana 9, 1º piso, 28046, (Bloomberg), en segunda convocatoria. Asimismo se hace público el Informe de Administradores en relación con la propuesta de acuerdo al que se refiere el punto primero del orden del día de la citada Junta General.

La restante documentación relacionada con la convocatoria estará a disposición de los accionistas e inversores en la página web www.arimainmo.com.

Madrid, 1 de octubre de 2019

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
Árma Real Estate

Árma Real Estate SOCIMI, S.A.

Junta General Extraordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración acuerda por unanimidad convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), que se celebrará en Madrid, el próximo día 4 de noviembre de 2019 a las 12 horas en primera convocatoria en el domicilio social o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, **en segunda convocatoria el día 5 de noviembre de 2019 a la misma hora en los locales de Bloomberg, sitios en Madrid, Paseo de la Castellana 9**, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

Orden del día

PRIMERO.- Aumento del capital social por un importe máximo de hasta cien millones de euros (100.000.000€) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de diez millones (10.000.000) de nuevas acciones ordinarias de diez euros (10€) de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en él, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

SEGUNDO.- Modificación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2019, 2020 y 2021, de conformidad con lo previsto en el Folleto de la ampliación de capital registrado en la CNMV el 8 de abril de 2019.

TERCERO.- Fijación en seis (6) del número de miembros del Consejo de Administración.

CUARTO.- Delegación de facultades para la interpretación, ejecución, solemnización e inscripción de los acuerdos anteriores.

Habida cuenta del quorum concurrente a otras convocatorias de Junta, es previsible que la reunión se celebre en segunda convocatoria en el lugar indicado en el encabezamiento.

Presentación de propuestas de acuerdo: Los accionistas titulares de, al menos, el tres por ciento (3%) del capital social podrán, en el mismo plazo de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada, en los términos de lo establecido en el artículo 519.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

Derecho de información: De conformidad con lo establecido en los artículos 272 y 308 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa a los señores accionistas que a partir de la presente convocatoria queda a disposición de cualquiera de ellos, pudiendo obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, toda la documentación relativa al orden del día y propuestas de acuerdo sometido a su consideración y aprobación en el domicilio social de la Sociedad, sito en Madrid, Torre Serrano, calle Serrano 47, 4ª planta. En particular la siguiente documentación:

- (i) Las propuestas de acuerdos.
- (ii) El Informe de los Administradores de la Sociedad en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, de

conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 297.1 a), y 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

(iii) El Informe de experto independiente emitido en aplicación de lo establecido en los artículos 308 y 505 de la Ley de Sociedades de Capital.

(iv) La Política de Remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

(v) El informe de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones sobre la Política de Remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

(vi) Así como la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General deba ponerse preceptivamente a disposición de los accionistas en el domicilio social y/o proceder a su envío inmediato y gratuito de ser requerido.

Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar y descargar igualmente en la Página Web de la Sociedad (www.arimainmo.com).

De conformidad con lo establecido en los artículos 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, y el 29 de los Estatutos Sociales, hasta el quinto día natural anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, e igualmente hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que Árima Real Estate SOCIMI, S.A. hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores acerca del informe del auditor. A este respecto, los accionistas podrán igualmente solicitar de los administradores, durante la celebración de la Junta General y de manera verbal, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes.

Las solicitudes que procedan en ejercicio del derecho de información de los accionistas podrán cursarse mediante la entrega o envío por correspondencia postal o servicio análogo de mensajería al domicilio social (Madrid, Torre Serrano, calle Serrano 47, 4ª planta) de la petición escrita con firma manuscrita y adjuntando fotocopia de un documento de identidad personal válido; en la solicitud deberá constar el domicilio al que el accionista solicita que le sea enviada la información requerida (pudiendo en este caso incluir para su envío una dirección electrónica).

A efectos de lo anterior, y al amparo de lo establecido en el artículo 11 quáter de la Ley de Sociedades de Capital, para responder cualquier consulta o solicitud por medios electrónicos se entenderá aceptado dicho medio para la respuesta si, en el marco de la consulta, el señor accionista hubiera incluido una dirección electrónica y no hubiera rechazado expresamente el uso de medios electrónicos para el envío de la consulta o solicitud. De haberse rechazado, se remitiría la contestación o información por correo postal al domicilio indicado en la comunicación (dato que será obligatorio, caso de no aceptar la remisión por medios electrónicos o no incluir una dirección de envío electrónica).

Información adicional y documentación disponible en la Página Web de la Sociedad (www.arimainmo.com). A partir de la fecha de la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, estarán disponibles para su consulta, descarga e impresión en la Página Web de la Sociedad (www.arimainmo.com) entre otros, los siguientes documentos:

- 1) el texto íntegro del anuncio de la convocatoria de la Junta General;
- 2) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria;
- 3) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día;
- 4) los informes justificativos emitidos por el Consejo de Administración o por expertos independientes, en su caso;
- 5) las reglas aplicables para la delegación y el modelo de tarjeta de delegación;
- 6) los textos refundidos vigentes de los Estatutos Sociales, Reglamento de la Junta General de Accionistas, Reglamento del Consejo de Administración y de otros documentos que integran el Sistema de gobierno corporativo;
- 7) un documento donde se extracta el derecho de información que corresponde a los accionistas.
- 8) y demás documentación que marca la Ley.

Los señores accionistas tendrán derecho al examen de los documentos relacionados anteriormente en el domicilio social y a pedir que se les entreguen o envíen de forma gratuita.

Se deja constancia de que, aun cuando entre la información adicional y documentación disponible en la Página Web de la Sociedad (www.arimainmo.com), se incluyen las propuestas de acuerdos que se presentan por el Consejo de Administración a la Junta General sobre cada uno de los puntos del orden del día, el Consejo de Administración se reserva la posibilidad de modificar, por causas justificadas, el contenido de las referidas propuestas. En tal caso, se informaría de dicha circunstancia a la mayor brevedad posible, mediante el oportuno hecho relevante, procediéndose a dar publicidad íntegra y completa de las modificaciones.

Para cualquier aclaración sobre la entrega de documentación y otros extremos referentes a esta convocatoria, los accionistas pueden dirigirse a las oficinas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (Madrid, Torre Serrano, calle Serrano 47, 4ª planta), al teléfono de atención al accionista + 34 910 532 803 en horario de lunes a viernes, de 9:00 a 19:00 horas, o bien a la dirección de correo electrónico investors@arimainmo.com.

Derecho de asistencia: Tienen derecho de asistencia a la Junta General, en los términos previstos en el artículo 23 de los Estatutos, 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 del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitida por la Sociedad, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

El derecho de asistencia es delegable con arreglo a lo establecido sobre esta materia en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General.

Las tarjetas de asistencia serán expedidas por la propia Sociedad, previa justificación de la titularidad de las acciones, o por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) o entidades participantes en estos sistemas. La falta de tarjeta sólo podrá ser suplida mediante el correspondiente certificado de legitimación que acredite el cumplimiento de los requisitos de asistencia.

El registro de tarjetas de asistencia se iniciará una hora antes de la señalada para la celebración de la Junta General. A efectos de acreditar la identidad de los accionistas, a la entrada del recinto donde se celebrará la Junta General se podrá solicitar a los asistentes la acreditación de su identidad mediante la presentación del documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte; en caso de accionista persona jurídica, se podrá igualmente requerir documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física asistente.

Derecho de representación: De conformidad con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos, todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista, conforme a lo establecido en los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta de Accionistas y la Ley de Sociedades de Capital. La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado. La representación es siempre revocable. La asistencia del representado a la Junta General tendrá el valor de revocación.

1. Para conferir su representación mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente, los accionistas podrán remitir a la Sociedad un escrito en el que conste la representación otorgada, acompañada de la tarjeta de asistencia expedida por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta; también podrán cumplimentar y firmar (i) la tarjeta de asistencia y delegación expedida en papel por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), que en cada caso corresponda, o (ii) el modelo facilitado por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. a través del mecanismo establecido al efecto en la Página Web de la Sociedad (www.arimainmo.com) en el apartado "Junta de Accionistas", y en ambos casos firmando en aquel apartado que dicha tarjeta prevea para la firma del representado; en el segundo caso (remisión del modelo facilitado por Árima Real Estate SOCIMI, S.A.), se deberá adjuntar también certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. La tarjeta debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita (y en su caso el certificado de titularidad), deberá remitirse a Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (Madrid, Torre Serrano, calle Serrano 47, 4ª planta) por correo postal o servicio de mensajería equivalente. Tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La entrega de manera presencial de la delegación en la recepción de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (Madrid, Torre Serrano, calle Serrano 47, 4ª planta) se asimilará al envío por correspondencia postal.

2. Comunicación de la delegación al representante.

El accionista que confiera su representación mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente se obliga a comunicar al representante designado la representación conferida.

Cuando la representación se confiera a Árima Real Estate SOCIMI, S.A., a algún Consejero y/o al Secretario del Consejo de Administración, esta comunicación se entenderá realizada y aceptada mediante la recepción por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. de la tarjeta física o electrónica debidamente cumplimentada y firmada.

La persona en quien se delegue el voto sólo podrá ejercerlo asistiendo personalmente a la Junta General.

En el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la anunciada para el comienzo de la reunión, los representantes designados deberán identificarse mediante su documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte. En caso de delegación efectuada por accionista persona jurídica, se podrá solicitar copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante de la delegación; asimismo, en caso de que fuera una persona jurídica la que representara a uno o varios accionistas, se podrá solicitar documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física compareciente.

3. Plazo de recepción por Árima Real Estate SOCIMI, S.A.:

La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad, al menos, antes de las 23:59 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada. Como excepción a lo anterior, los intermediarios que reciban representaciones deberán comunicar a la Sociedad, dentro de los siete (7) días anteriores a la fecha prevista para la celebración de la Junta, una lista en la que indiquen la identidad de cada cliente, el número de acciones respecto de las cuales ejerce el derecho de voto en su nombre, así como las instrucciones de voto que el intermediario haya recibido, en su caso.

4. Reglas de prelación:

- a) La asistencia del accionista a la Junta General tendrá el valor de revocación de la delegación efectuada.
- b) En el caso de que un accionista realice válidamente varias delegaciones mediante tarjeta impresa en papel, prevalecerá la última delegación que se haya recibido por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. dentro del plazo establecido.

5. Extensión de la delegación e instrucciones de voto:

La delegación de la representación se extenderá a los puntos del orden del día, así como, salvo indicación expresa en contra, a aquellos otros puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas. En las delegaciones de voto constará la indicación del sentido en que votará el representante. En caso de ausencia de instrucciones de voto precisas, o si se suscitara dudas sobre el alcance de la delegación, se entenderá que (i) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración; y (ii) se extiende, asimismo, al resto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, por así permitirlo la normativa de aplicación, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.

6. Destinatarios de la delegación de representación:

Las delegaciones de representación hechas simplemente a favor de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. o las que no indiquen la persona en quién se delegue, se entenderán hechas a favor del Presidente del Consejo de Administración o, caso de ausencia del mismo en la Junta General, a favor de quien le sustituyere en la presidencia de la Junta General de Accionistas.

En los supuestos de delegación (expresa o tácita) a favor del Presidente del Consejo, así como en los supuestos de delegación expresa en algún consejero, ante cualquier punto en el que el representante se encontrara en una situación de posible conflicto de interés, y en tanto en el documento de representación no se hubieran impartido instrucciones precisas por parte del accionista representado, la representación se entenderá conferida, para el asunto concreto de que se trate, a favor del Secretario del Consejo de Administración.

A estos efectos, así como a los efectos dispuestos en la normativa de aplicación, se informa que:

(i) en caso de que, por así permitirlo la norma de aplicación, se sometieran a la Junta General alguna o algunas propuestas de las referidas en el artículo 526.1 b) y c) de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros afectados por dichas propuestas se encontrarían en conflicto de interés en la votación de las mismas;

(ii) el presidente del Consejo de Administración y los restantes consejeros se encuentran en situación de conflicto de interés en relación con el punto segundo del orden del día.

7. La enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto de que tenga conocimiento Árima Real Estate SOCIMI, S.A. dejará sin efecto la delegación conferida.

8. Incidencias técnicas:

Árima Real Estate SOCIMI, S.A. no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados del mal funcionamiento del servicio de correos, servicios de mensajería o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. que impidan la utilización de los mecanismos de delegación a distancia.

9. Información adicional:

Para mayor información sobre la delegación de la representación a través de medios de comunicación a distancia, los accionistas pueden dirigirse (i) a la Página Web de la Sociedad (www.arimainmo.com); (ii) a la dirección de correo electrónico investors@arimainmo.com; o (iii) al teléfono de Atención al Accionista + 34 910 532 803.

Tratamiento de Datos de Carácter Personal: Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a Árima Real Estate SOCIMI, S.A. para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General, , así como para el cumplimiento de cuantas otras obligaciones legales se deriven de la convocatoria o celebración de la Junta General, o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, IBERCLEAR, serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la Junta General. Estos datos se incorporarán a un fichero cuyo responsable es Árima Real Estate SOCIMI, S.A. En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas del titular, el accionista deberá contar con el consentimiento de los titulares para la cesión de los datos personales a Árima Real Estate SOCIMI, S.A. e informarles de los extremos indicados en esta convocatoria en relación con el tratamiento de datos personales. Los datos personales serán conservados durante el desarrollo de la relación accionarial y, tras ello, durante un periodo de seis (6) años únicamente para poder hacer frente a cualesquiera acciones legales o contractuales, salvo que, excepcionalmente, fuera de aplicación un plazo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales superior. Los titulares de los datos tendrán la

posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad, supresión, y cualquier otro derecho reconocido por ley en materia de protección de datos, de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento General De Protección De Datos), de conformidad con lo dispuesto la normativa vigente y en los términos y cumpliendo los requisitos establecidos por la misma, dirigiendo un escrito identificado con la referencia "Tratamiento de Datos de Carácter Personal" en el que se concrete su solicitud a la siguiente dirección: Árima Real Estate SOCIMI, S.A. Madrid, Torre Serrano, calle Serrano 47, 4ª planta.

*NOTA.- La Junta General se celebrará, previsiblemente, **en segunda convocatoria**, el día 5 de noviembre de 2019, en el lugar y hora señalados, a no ser que fueran advertidos los señores accionistas de lo contrario a través del mismo diario de prensa en que se publica este anuncio, de la Página Web de la Sociedad (www.arimainmo.com)) así como a través del oportuno hecho relevante que se remitiría a la CNMV.*

En Madrid, a 30 de septiembre de 2019.

Iván Azinovic Gamo.

Secretario del Consejo de Administración.



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 4 Y 5 DE NOVIEMBRE DE 2019, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la sociedad **ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o “**ÁRIMA**”, indistintamente) de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1 a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 y 504 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el artículo único del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**” o “**LSC**”), para justificar la propuesta que se somete a la aprobación de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración los días 4 y 5 de noviembre de 2019, en primera y segunda convocatoria, respectivamente (la “**Junta General**”), bajo el punto primero del orden del día, relativa al aumento de capital mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente por importe efectivo (entre nominal y prima de emisión) de 100 millones de euros y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo. Asimismo, se incluye como Anexo I al presente informe el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General en relación con el punto primero del orden del día.

El artículo 297.1.a) de la LSC permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

En relación a los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, el artículo 286 de la LSC establece que los administradores deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y, para el caso de sociedades anónimas, un informe escrito con justificación de la misma.

Por su parte, de conformidad con lo previsto por los artículos 308 y 504 de la LSC, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, los administradores deben elaborar un informe en el que se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse, que deberá acompañarse, en el caso de las sociedades anónimas, con un informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado por el Registro Mercantil, en relación con



(i) el valor razonable de las acciones de ÁRIMA, (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Este informe, junto con el informe que emitirá ETL HENIAUDIT, S.L., en su condición de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de la Sociedad, responde a los requerimientos antes referidos.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 21 de marzo de 2019 bajo el punto octavo de su orden del día autorizó al Consejo de Administración para aumentar en una o varias veces el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante un plazo de cinco años desde la fecha de celebración de dicha Junta General y hasta un importe máximo igual a la mitad del capital social en el momento de la autorización, con delegación en el Consejo de Administración de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Esta delegación viene normalmente a concederse con la finalidad de que el Consejo de Administración cuente con los medios que la normativa pone a su alcance para acometer actuaciones rápidas y eficaces en respuesta a necesidades que surjan en el tráfico económico.

No obstante lo anterior, la naturaleza y características del mercado en el que la Sociedad desarrolla su actividad y su propia estrategia de inversión, que requiere que la Sociedad responda de manera ágil y eficiente al elenco de oportunidades que pueden plantearse en el mercado en el corto o medio plazo, hace recomendable que, sin perjuicio de la delegación conferida por la Junta General del pasado mes de marzo de 2019 al Consejo de Administración al amparo del artículo 297.1.b) de la LSC para poder ampliar capital en el referido plazo de cinco años, el Consejo de Administración plantee a los accionistas la aprobación de un nuevo aumento de capital por la Junta General por un importe superior al límite máximo impuesto por el artículo 297.1.b), y para su ejecución a más corto plazo.

En este sentido, en un entorno de nuevas oportunidades de inversión para ÁRIMA, contar con un nuevo aumento de capital aprobado por la Junta General por un importe efectivo (entre nominal y prima de emisión) de 100 millones de euros, como el propuesto, le permitiría completar la captación del volumen aproximado de recursos que la Sociedad tenía inicialmente previsto obtener con la oferta de suscripción previa a su salida a Bolsa el pasado mes de octubre de 2018 y que solo pudo captarse parcialmente con el aumento de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del pasado mes de marzo de 2019, y le facilitaría allegar nuevos fondos necesarios para la materialización del portfolio de oportunidades de adquisición de activos que están siendo analizados en la actualidad como posibilidades interesantes de inversión por su equipo gestor, al mismo tiempo que se accede a un mecanismo de financiación extremadamente flexible y que está disponible en un corto período de tiempo.

Como se indicaba, la captación de estos recursos permitirá a la Sociedad continuar la ejecución de su estrategia de inversión, que consiste principalmente en la adquisición de activos con



potencial de creación de valor, con un enfoque de gestión activa de la cartera, así como en la realización de inversiones de reposicionamiento y mejora que permitan maximizar la calidad, ocupación y valor de los activos adquiridos, posicionándolos como referentes en sus áreas de influencia.

La Sociedad cuenta con una atractiva cartera de potenciales oportunidades de inversión en activos inmobiliarios gracias a la probada capacidad del equipo gestor de ÁRIMA para originar operaciones “*off market*” o fuera de mercado. A ello se añade la situación actual del mercado inmobiliario. Una parte de las mencionadas oportunidades se encuentran en un estado avanzado de análisis, negociación y ejecución, por lo que su eventual materialización requeriría desembolsos en el corto plazo.

La necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de un volumen de recursos (entre fondos propios y recursos ajenos) superior a los 175 millones de euros, es decir, un importe superior a los 140 millones de euros brutos de capital obtenidos a través de la oferta de suscripción inicial de nuevas acciones ordinarias realizada en el marco de la admisión en las Bolsas de Valores españolas (cerrada el pasado mes de octubre de 2018) y la ampliación de capital de la Sociedad ejecutada mediante una operación de colocación acelerada de acciones de nueva emisión (cerrada el pasado mes de abril de 2019), mientras que en el mercado siguen existiendo oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para el accionista. Actualmente la cartera de inmuebles en análisis por parte de ÁRIMA asciende a un importe aproximado de 1.210 millones de euros, de los cuales unos 550 millones de euros se encuentran en una fase avanzada de análisis y 660 millones de euros en fase preliminar de análisis. El “*pipeline*” de la Sociedad es dinámico toda vez que continuamente se valoran nuevas oportunidades de inversión por el equipo gestor con la seriedad y el rigor que este aplica en el acometimiento de proyectos de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la situación económica y las actuales circunstancias de los mercados financieros y de capitales ofrecen a ÁRIMA una oportunidad favorable para la realización de una operación como la descrita, como se desprende del gran apoyo que ha tenido este tipo de operaciones de capitalización llevadas a cabo por otras compañías europeas en los últimos años en ventanas adecuadas de mercado y, singularmente, por el interés que persiste a nivel internacional por el mercado inmobiliario español y la participación activa que está teniendo la Sociedad para conformar una cartera de activos inmobiliarios de gran calidad.

En el actual entorno que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, esta ampliación de capital permitirá a ÁRIMA alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor, disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas



oportunidades y, por consiguiente, facilitar la materialización del portfolio de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

Por su naturaleza, y conforme a los términos del artículo 297.1.a), el presente aumento llevaría inherente la facultad para el Consejo de Administración de señalar la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, siendo el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no superior a un año.

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del presente aumento de capital no conlleva necesariamente su ejecución ni, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado, ya que únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaran y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el aumento se solicita sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta, de lo que se daría cuenta a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) y a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre con posterioridad a dicha decisión.

Finalmente, el acuerdo de aumento de capital propuesto es compatible con la delegación, actualmente en vigor, conferida al Consejo de Administración por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 21 de marzo de 2019 bajo el punto octavo de su orden del día para aumentar el capital social en un importe máximo de hasta la mitad de la cifra de capital existente en el momento de la aprobación de la referida delegación. En consecuencia, si las circunstancias de mercado fueran propicias para captar un volumen de recursos superior a los 100 millones de euros de valor nominal que constituyen el objeto del presente aumento, el Consejo de Administración queda facultado para ejecutar conjuntamente y combinar en una sola y única emisión de nuevas acciones el aumento de capital acordado en la presente Junta General y un eventual aumento de capital que se ejecute en uso de la delegación referida en este párrafo, en la cuantía y forma que estime conveniente.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

El aumento de capital que se propone realizar incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de ÁRIMA, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 308 y 504 de la LSC. Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital mediante el procedimiento que se describe a continuación. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de ÁRIMA donde se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con la indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación, se analiza en los siguientes apartados el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del aumento de capital como el que aquí se propone: en el primer apartado se expone la modalidad de colocación propuesta, en el segundo se justifica, desde la perspectiva del



interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el tercero y último se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

2.1 Descripción de la modalidad de colocación.

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que el modo más eficaz y adecuado de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través de una colocación privada por parte de varios bancos de inversión, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en las Bolsas de Valores españolas y en los mercados internacionales.

A estos efectos en caso de aprobarse el presente acuerdo de aumento de capital, ÁRIMA suscribirá un acuerdo con uno o varios bancos de inversión de reconocido prestigio en virtud del cual, una vez aprobado el aumento por la Junta General de Accionistas, y tras la adopción posterior por el Consejo de Administración de la decisión de su lanzamiento, los bancos de inversión realizarán una colocación privada de las nuevas acciones de ÁRIMA que se emitirán en ejecución del aumento a que se refiere este informe entre inversores que tengan la consideración de inversores cualificados, esto es; (i) en cualquier Estado miembro de la Unión Europea, según lo previsto en el artículo 2(e) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento de Folletos**”); (ii) en el Reino Unido, según lo previsto en la sección 86(7) de la Ley de Servicios Financieros y Mercados de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*); y (iii) en los restantes países donde se realice la colocación, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a aquella la ampliación de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes fuera de España, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación.

Esta colocación tendrá carácter institucional y un calendario de ejecución acorde con los requerimientos de los mercados de capitales de forma que la colocación, suscripción y desembolso del aumento de capital, y la admisión a negociación de las nuevas acciones y el cierre de la operación se llevarán a cabo en un período reducido de sesiones bursátiles, con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos, y en unos plazos considerablemente más breves que los que exigiría un aumento de capital con derecho de suscripción preferente. De conformidad con la práctica consolidada en el mercado, este tipo de aumentos de capital exige la exclusión del derecho de suscripción preferente por ser incompatible en sus plazos y trámites con una colocación en estos términos y dirigida a un colectivo específico de inversores como la prevista.

En este sentido, se contempla la posibilidad de adjudicar una parte significativa de las nuevas acciones de ÁRIMA que se emitirán en ejecución del aumento, que podría llegar a representar la mayoría de las acciones a emitir, a uno o varios inversores cualificados “ancla”. La colocación de



paquetes entre uno o varios inversores cualificados “ancla” es una práctica relativamente habitual en el marco de operaciones como el aumento de capital cuya ejecución se propone a los accionistas de la Sociedad al mejorar la percepción de la Sociedad en el mercado, por la confianza que dicha inversión representa en las perspectivas futuras de la Sociedad por parte de estos inversores cualificados, y facilitar la colocación del resto de las nuevas acciones emitidas entre los actuales accionistas y nuevos inversores. Para ello, se analizará el perfil y las características particulares de estos potenciales inversores con el fin de garantizar que su incorporación contribuya a mejorar el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y a su vez que dicha incorporación sea conveniente desde el punto de vista del interés social.

Por ello, y en atención a esta posible incorporación de uno o varios inversores cualificados “ancla”, se propone también a los accionistas fijar en seis el número de miembros del Consejo de Administración frente a los cinco miembros que, actualmente, lo componen, con el fin de que, si llegara a materializarse el interés de alguno de estos posibles inversores cualificados “ancla” en suscribir una parte relevante del aumento de capital de la Compañía y dicha inversión se supeditara a la posibilidad de promover el nombramiento de un consejero dominical con efecto inmediato, el Consejo de Administración pueda atender dicha solicitud mediante el recurso a la cobertura de dicha vacante de nueva creación por el procedimiento de co-optación hasta la primera Junta General de Accionistas que se celebre. Todo ello, sin desvirtuar los rasgos esenciales de la composición cualitativa del órgano de administración, que en ese supuesto continuaría formado por un número reducido de consejeros, adecuado a las necesidades de la compañía, y mayoritariamente independientes.

En el marco de esta colocación y con el fin de conocer la tipología de inversor interesado en la suscripción de las nuevas acciones y el precio que el mercado está dispuesto a pagar por las acciones de nueva emisión, los bancos de inversión realizarán una prospección de la demanda existente de acciones de ÁRIMA entre inversores cualificados (incluyendo aquellos que ya son accionistas de la Sociedad).

El Consejo entiende que el precio resultante de dicho procedimiento (que deberá llevarse a cabo de forma transparente, entre partes bien informadas y con arreglo a la normativa que previene el abuso de mercado) reflejará el valor razonable de la acción de ÁRIMA. Consecuentemente, el Consejo propone que se tome este precio como referencia para la fijación del tipo de emisión en el aumento de capital a que se refiere este informe. En todo caso, el tipo mínimo de emisión por acción al que se deba llevar a cabo el aumento de capital será su valor nominal, esto es 10 euros por acción (en adelante, el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

Una vez se haya establecido el precio resultante del proceso de prospección de la demanda y, con ello, el tipo de emisión de las nuevas acciones, éstas serán íntegramente suscritas y desembolsadas por todos o algunos de los bancos de inversión que participan en la colocación quienes a su vez actuarán por cuenta de los inversores finales entre los que se hayan colocado las nuevas acciones con vistas a su posterior transmisión en favor de éstos. Una vez cumplido dicha suscripción y desembolso, el Consejo de Administración procederá a ejecutar el aumento de



capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia del procedimiento de colocación institucional.

2.2 Motivos de interés social que avalan la exclusión del derecho de suscripción preferente.

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de ÁRIMA. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

(a) Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad.

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente (véase el apartado 1), el aumento de capital está plenamente justificado por razones de interés social, ya que, una vez que la Sociedad ya ha invertido o comprometido la inversión de recursos (entre propios y ajenos) por un volumen superior a los fondos propios captados en la oferta de suscripción previa a la salida a Bolsa de la Sociedad en octubre de 2018 y el aumento de capital ejecutado el pasado mes de abril de 2019, esta operación permitirá a ÁRIMA allegar nuevos recursos con los que abordar nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles que le permitan continuar con su disciplinada estrategia de inversión, fundamentada en la creación de valor con base en la gestión activa del portfolio de la Sociedad, al objeto de maximizar su calidad, ocupación y valor, y posicionar los inmuebles como referentes en sus áreas de influencia, todo ello de acuerdo con su plan estratégico.

(b) Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante una colocación privada.

El método propuesto para llevar a cabo la operación de captación de fondos, a través de una colocación privada de las nuevas acciones a emitir en un reducido plazo de tiempo, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social. En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, esta técnica permitirá la captación de recursos propios en los términos descritos en un periodo breve de tiempo y reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales, y que han sido empleadas por



diversas sociedades cotizadas españolas debido, principalmente, a su flexibilidad, eficiencia y rapidez.

Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales por los grandes emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta, a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas que fueron consideradas y descartadas, principalmente respecto de una eventual ampliación de capital con derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración de ÁRIMA considera que estas ventajas pueden dividirse en cuatro principales. A saber:

- Mayor rapidez en la ejecución.

El Consejo de Administración entiende que el procedimiento propuesto para llevar a cabo el aumento de capital es que permite ejecutarlo con flexibilidad y en el plazo más breve posible, constatando que cualquier estructura alternativa a la planteada demoraría notablemente el proceso de captación de recursos.

En efecto, las únicas alternativas que podrían permitir obtener de forma paralela una captación de recursos y, al mismo tiempo, un aumento del nivel de capital podrían ser (i) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente o (ii) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión de los derechos y oferta pública de suscripción de acciones destinada al mercado en su conjunto. Pues bien, cualquiera de estas dos opciones conllevaría un plazo de ejecución de la operación considerablemente más dilatado, que no solo retrasaría la captación de los fondos necesarios sino que, además, reduciría la flexibilidad de la que dispondría el Consejo de Administración para seleccionar el momento de mercado más adecuado para llevar a cabo la operación.

Baste recordar que en el caso de un aumento de capital con derechos de suscripción preferente, éstos deben poder ser ejercitados durante un plazo que no será inferior a quince días desde la publicación del anuncio de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, y que, debido a los procedimientos de post-contratación bursátil y de tratamiento de operaciones corporativas de esta naturaleza por el sistema de registro, compensación y liquidación de valores anotados en cuenta gestionado por Iberclear, se requiere una semana más desde el fin del período de suscripción preferente hasta el desembolso del aumento de capital. En el caso de una oferta pública de suscripción de acciones abierta a la participación de inversores no cualificados, se requiere a efectos prácticos un plazo mínimo de dos semanas desde el anuncio de la oferta hasta la fijación del precio de emisión.



Estos plazos contrastan con los requeridos para completar la colocación privada de acciones en los términos que ahora se proponen y que se limitan a unas pocas sesiones bursátiles desde el anuncio al mercado del lanzamiento del aumento de capital por parte del Consejo de Administración hasta su ejecución y desembolso. En definitiva, por tanto, ni una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública de suscripción de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente podrían llevarse a efecto con la rapidez y la flexibilidad en cuanto a su lanzamiento que permite la colocación privada con exclusión del derecho de suscripción preferente y dirigida a inversores cualificados que se propone para asegurar la captación de recursos propios en las condiciones actuales del mercado.

- Menor exposición al riesgo de mercado.

La realización del aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente y su colocación entre inversores cualificados conforme al procedimiento previsto, al reducir el plazo de ejecución de la operación, minimiza su exposición al riesgo de mercado aumentando sus probabilidades de éxito, lo que supone una ventaja relevante en la actual coyuntura, considerando las cambiantes circunstancias y la elevada volatilidad de los mercados.

Si se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando ÁRIMA expuesta a la evolución de los mercados durante el dilatado periodo de tiempo (superior a tres semanas) que transcurriría entre el lanzamiento y el cierre y desembolso del aumento de capital. Además, la extensión temporal de la operación puede retraer la demanda de los accionistas, que pueden sentirse inclinados a esperar hasta el final del período de suscripción preferente para formular sus órdenes de ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, dado su carácter firme e irrevocable, o ejercitarlos solo parcialmente ante la falta de certeza sobre la suscripción completa o incompleta del aumento, en el caso de que esta no estuviera asegurada, lo que previsiblemente sería el caso si el tipo de emisión fuera coincidente o cercano a su valor de mercado. Por otro lado, considerando que el Tipo Mínimo de Emisión propuesto está sustancialmente alineado con la cotización actual de las acciones de Árima en el mercado y representa un descuento moderado respecto del valor neto de sus activos (*Net Asset Value* o NAV), que a 30 de junio de 2019 ascendía a 10,8 euros por acción, en línea con el descuento sobre el NAV al que cotizan otras SOCIMIs comparables, es poco probable que se desarrolle un mercado muy activo de derechos de suscripción preferente que permita a los accionistas no interesados en participar en el aumento vender sus derechos y a otros inversores adquirirlos para suscribir las acciones correspondientes, lo que, unido a todo lo



anterior, privaría al período de suscripción preferente de buena parte de su funcionalidad.

En el caso de la oferta pública de suscripción, nuevamente la duración del proceso podría entrañar un considerable riesgo de mercado que, en función de la evolución, podría comprometer la obtención de los recursos necesarios.

En definitiva, por tanto, una emisión de acciones con derechos de suscripción preferente no responde a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas. Tampoco responde a las necesidades de la Sociedad una eventual oferta pública de acciones, con tramo institucional y minorista y exclusión del derecho de suscripción preferente, por la rigidez que esta estructura plantea y que la hace incompatible en las presentes circunstancias con los objetivos que el interés social de ÁRIMA demanda.

- Oportunidad para aumentar la liquidez de la acción y la base accionarial de ÁRIMA.

Tras su salida a Bolsa en octubre de 2018, y a pesar de la ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente cerrada en abril de 2019, ÁRIMA cuenta con una elevada concentración de accionistas, fundamentalmente inversores cualificados, con numerosas posiciones de un 3% o más en el capital de la Sociedad. Además, la estabilidad accionarial y la necesidad de reducir el volumen de la oferta inicial de acciones en octubre de 2018 de los 300 a los 100 millones de euros y de la ampliación de capital en abril de 2019 de los 200 a los 40 millones de euros, ha determinado que las acciones de la Sociedad tengan por el momento una limitada frecuencia y liquidez en el mercado bursátil, contratándose por el momento en la modalidad de *fixing* (es decir, con fijación de dos únicos precios al día) en lugar de la modalidad *open* (de contratación continua), habiendo sesiones en las que no se negocia ninguna acción.

En este sentido, el aumento de capital propuesto para su colocación privada con exclusión del derecho de suscripción preferente, aunque abierto, como es lógico, a la participación de todos los accionistas actuales de la Sociedad que reúnan la condición de inversores cualificados, supone una gran oportunidad para dar entrada a nuevos accionistas cualificados atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor, al tiempo que puede incrementar el denominado "*free float*" de la Sociedad, es decir, permite potencialmente aumentar y diversificar la base accionarial de ÁRIMA. Ello, unido a la superior capitalización resultante de la Sociedad, se estima que puede contribuir a estimular la liquidez del valor.



El Consejo considera que esta circunstancia es beneficiosa para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que favorece la mayor dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado, potencialmente aumentando su alineamiento con el *Net Asset Value* y mitigando la volatilidad de su cotización, y porque puede redundar en un mayor seguimiento por parte de los analistas que aumente a su vez el interés de otros inversores en las acciones de ÁRIMA.

- Ahorro de costes.

Conviene poner de manifiesto, asimismo, que los costes y riesgos de ejecución de una operación de colocación privada con exclusión del derecho de suscripción preferente son inferiores a los de un aumento de capital con derecho de suscripción preferente o con oferta pública de suscripción dirigida al mercado en general. En efecto, tales costes y riesgos de ejecución se limitan a los de colocación –a su vez, normalmente más reducidos–, se ahorran los gastos de potenciales compromisos de aseguramiento (que en la operación propuesta no se prevén, al distribuirse las acciones en régimen de mera colocación) y se rebajan, en consecuencia, las comisiones de los bancos de inversión por la distribución de las nuevas acciones. Además, y como se ha señalado más arriba, conviene considerar que la flexibilidad en los plazos de ejecución de este procedimiento, y su mayor celeridad, reducen sensiblemente los gastos de gestión asociados a cualquier ampliación de capital.

(c) Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Por último, el Consejo de Administración de ÁRIMA desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

En primer lugar, tal y como se ha señalado anteriormente, el aumento de capital no solo está plenamente abierto a la participación de los accionistas presentes de ÁRIMA que sean inversores cualificados (quienes, además, representan la inmensa mayoría del capital social), sino que la Sociedad cuenta y espera con gozar del respaldo y la participación de su actual base accionarial en el éxito de la ampliación de capital propuesta. Por otro lado, el número de accionistas de ARIMA que no reúnen esa cualidad y el porcentaje del capital social que representan son muy reducidos y, en todo caso, estos accionistas también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad que es previsible tenga lugar a través del proceso de colocación propuesto. Teniendo en cuenta además las condiciones actuales de mercado, el precio de cotización de las acciones de ARIMA y el tipo mínimo de emisión que se ha previsto así como el incremento de la liquidez que esta colocación producirá, cabe



esperar que los accionistas de carácter minorista interesados en aumentar su inversión en ÁRIMA podrán adquirir más acciones por una vía alternativa al del ejercicio del derecho de suscripción preferente o la participación en la colocación, acudiendo al mercado con posterioridad a la operación para comprarlas en condiciones de precio similares a las ofrecidas en el aumento de capital.

En segundo término, porque la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad de la ampliación de capital propuesta y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe hacen patente, a juicio del Consejo de Administración, el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas que decidieran no participar en la operación o no pudieran hacerlo por su carácter minorista.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos de la operación permiten descartar cualquier dilución económica de los actuales accionistas de la Sociedad, ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable, habiéndose fijado el Tipo Mínimo de Emisión en 10 euros por acción, que es coincidente con su valor nominal y con el tipo de emisión de las acciones emitidas tanto en la oferta inicial de acciones de ÁRIMA en octubre de 2018 como en la ampliación de capital de la Sociedad en abril de 2019.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de ÁRIMA estima que el aumento de capital referido en el presente informe está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el aumento de capital objeto de este informe con exclusión del derecho de suscripción preferente, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de ÁRIMA.

2.3 Justificación del carácter de valor razonable del Tipo Mínimo de Emisión propuesto.

El artículo 308.2.c) de la LSC exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil. Adicionalmente, el artículo 504.2 de la referida norma añade que, en el caso de sociedades cotizadas, el valor razonable se entenderá como valor de mercado que, salvo que se justifique lo contrario, se presumirá que es el que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones a un tipo de emisión por acción que será el precio que resulte de la colocación privada que los bancos de inversión realicen de las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital referido en este informe. El Consejo de Administración considera que, atendiendo a lo dispuesto en el siguiente párrafo, el valor razonable de las nuevas acciones se corresponderá con el valor que resulte del proceso de prospección de la demanda que realicen los bancos de inversión



que participan en la operación descrita, pues a través de este proceso se mide la intensidad de la demanda en el segmento más cualificado de los inversores, tanto accionistas como no accionistas, y, por tanto, expresa adecuadamente lo que el mercado está dispuesto a pagar por las nuevas acciones.

En cualquier caso, se ha propuesto un Tipo Mínimo de Emisión equivalente al valor nominal unitario por acción de ÁRIMA de 10 euros por acción. Esta cifra representa una prima del 0,47% sobre el precio medio ponderado de la acción de ÁRIMA en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIB) o Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas el 25 de septiembre de 2019 (última sesión bursátil anterior a este informe en la que se negociaron acciones de ÁRIMA), que fue de 9,9528 euros por acción, y una prima del 0,11% respecto del cambio medio ponderado de las acciones ordinarias de ÁRIMA en el trimestre comprendido entre el 25 de junio de 2019 y el 25 de septiembre de 2019), que fue de 9,9886 euros por acción. Por su parte, el Tipo de Emisión Mínimo propuesto representa un descuento moderado del 7,6% respecto del valor EPRA NAV de sus acciones a 30 de junio de 2019, que ascendió a 10,8 euros por acción, en línea con el descuento sobre el EPRA NAV al que cotizan otras SOCIMIs comparables.

Por tanto, a juicio del Consejo de Administración, el Tipo Mínimo de Emisión previsto cumple con las exigencias legales previstas y se corresponde, cuando menos, con el valor razonable de las acciones de ÁRIMA.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 504 en relación con el artículo 308.2.c) de la LSC, el tipo de emisión de las acciones debe corresponderse con el valor real que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, ETL HENIAUDIT, S.L., quien deberá emitir el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados de manera concurrente con la convocatoria de la Junta General de accionistas de la Sociedad que será convocada para su celebración los días 4 y 5 de noviembre de 2019, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, que se celebre para la adopción, en su caso, del aumento de capital objeto del presente informe.

* * *

ÁRIMA

El presente Informe de Administradores ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el día 26 de septiembre de 2019.

En Madrid, a 26 de septiembre de 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Iván Azinovic', written in a cursive style.

D. Iván Azinovic
Secretario del Consejo de Administración



Anexo I

PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL

A continuación se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria en relación con el punto primero del orden del día:

“Aumento del capital social por un importe máximo de cien millones de euros (100.000.000 €) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de diez millones (10.000.000) de nuevas acciones ordinarias de diez euros (10€) de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Aumento de capital social

Aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima) máximo de 100 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 10.000.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, o en quien éste decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir, que serán como máximo de 100 millones de euros y 10 millones de acciones, respectivamente y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este Acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este Acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de reducir el importe efectivo de 100 millones de euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con



el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

El presente acuerdo se adopta con independencia de la delegación, actualmente en vigor, conferida al Consejo de Administración por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria del 21 de marzo de 2019 bajo el punto octavo de su orden del día, conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. El Consejo de Administración, por tanto, queda facultado para ejecutar individual o conjuntamente el aumento de capital acordado en el presente acuerdo y cualquier otro aumento de capital que se acuerde por dicho órgano en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2019 bajo el punto octavo del orden del día.

2. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este Acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este Acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

3. Destinatarios

Las acciones emitidas se distribuirán entre inversores cualificados, nacionales e internacionales, a los que vaya dirigido el aumento de capital según determine el Consejo de Administración.

4. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por los inversores cualificados a los que se refiere el apartado 3 anterior, se acuerda excluir totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

5. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 10 euros por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 12 del presente Acuerdo, siguiendo los criterios utilizados usualmente en las ofertas de suscripción de valores. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada.

6. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

7. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones serán de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, gozando de los mismos derechos, desde la fecha en la que se declare suscrito y desembolsado el aumento de capital.



8. Suscripción incompleta

Si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

9. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará mediante aportaciones dinerarias en el tiempo y forma que se determine por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 12 del presente Acuerdo.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

10. Admisión a negociación

Solicitar la admisión a negociación de las acciones nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia bursátil y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Se hace constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.

11. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

12. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un (1) año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5º de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas



facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- a) *Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;*
- b) *Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- c) *Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;*
- d) *Modificar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;*
- e) *Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- f) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, IBERCLEAR y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos, solicitando su verificación y registro;*



- g) *Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;*
 - h) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;*
 - i) *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de IBERCLEAR y admitidas a negociación en las Bolsas correspondientes;*
 - j) *Solicitar la admisión a negociación de las acciones que, en su caso, se emitan por la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo);*
 - k) *Ejecutar conjuntamente y combinar en una sola emisión el aumento de capital al que se refiere el presente acuerdo y un aumento de capital con supresión del derecho de suscripción preferente que pudiera aprobar el Consejo de Administración al amparo de la delegación a su favor aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 21 de marzo de 2019 bajo el punto octavo del orden del día; y*
 - l) *Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.”*
-