

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN 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 presente solicitud de autorización se hace pública en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio (el "**Real Decreto 1066/2007**"), y se refiere a una oferta que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**").

Los términos y características detallados de la oferta estarán contenidos en el folleto explicativo que se publicará tras la obtención de la referida autorización.

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. ("**JSS SOCIMI**" o el "**Oferente**"), sociedad 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, debidamente representada por D. José María Rodríguez-Ponga Linares, mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. número 05310127-W, en su condición de presidente del consejo de administración del Oferente y especialmente autorizado en virtud de los acuerdos adoptados el 15 de mayo de 2024 por el consejo de administración del Oferente,

EXPONE

1. DECISIÓN DE FORMULAR LA OFERTA

Que el Oferente ha decidido formular una oferta pública voluntaria de adquisición (la "**Oferta**") sobre la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Árima**"), ofreciendo a los accionistas una contraprestación en efectivo, en los términos y condiciones que se describen en el presente escrito de solicitud y en el folleto explicativo adjunto.

Que la decisión de formular la Oferta ha sido acordada por el Oferente en virtud del acuerdo adoptado por su consejo de administración el 15 de mayo de 2024, contando asimismo con la autorización de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. ("**Master HoldCo**") y J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., en virtud de los acuerdos adoptados por sus respectivos órganos de administración el 15 de mayo de 2024, y del comité de inversión de J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Limited, en virtud del acuerdo adoptado el 10 de mayo de 2024.

Que, asimismo, el 27 de mayo de 2024 el Oferente convocó la junta general ordinaria de accionistas de la sociedad que tendrá lugar el 28 de junio de 2024 para someter a su aprobación, entre otras propuestas, la autorización de la formulación de la Oferta a los efectos previstos en el artículo 160.f) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Master HoldCo, en su condición de accionista mayoritario de JSS SOCIMI, ha comunicado

al consejo de administración de JSS SOCIMI su compromiso irrevocable de asistir a dicha junta y de votar a favor del correspondiente acuerdo de autorización de la Oferta.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Que, con fecha 16 de mayo de 2024, el Oferente remitió el anuncio previo de la Oferta a la CNMV, que fue publicado como comunicación de información privilegiada con número de registro 2253, de conformidad con lo previsto en el artículo 226 Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley del Mercado de Valores**”), en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007 y en la Norma Primera de la Circular 8/2008, de 10 de diciembre, de la CNMV (el “**Anuncio Previo**”).

El Oferente confirma las informaciones y características de la Oferta contenidas en el Anuncio Previo y hace constar que las únicas variaciones o actualizaciones respecto a las informaciones en él contenidas son las siguientes:

2.1 FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

El 13 de junio de 2024, el Oferente, como prestatario, y Master HoldCo y la sociedad JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”), como prestamistas, han suscrito un contrato de financiación convertible por un importe de hasta 225.000.000 euros con la finalidad de financiar la contraprestación total de la Oferta y los gastos relacionados con ésta.

JS Immo es una sociedad anónima luxemburguesa íntegramente participada por J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.

En vista de la suscripción de la financiación convertible, el Oferente ha acordado no someter a la junta general ordinaria de accionistas convocada para su celebración el 28 de junio de 2024 la propuesta de aumento de capital dinerario a la que se hacía referencia en el Anuncio Previo y cuyo propósito era obtener los fondos necesarios para financiar la contraprestación total de la Oferta y los gastos relacionados con esta.

En su lugar, tras la liquidación de la Oferta, el Oferente someterá a su junta general de accionistas la aprobación de un aumento de capital por compensación de créditos mediante la capitalización de los préstamos concedidos al amparo del contrato de financiación convertible. La capitalización de los préstamos se acompañará de un aumento de capital dinerario dirigido a los accionistas minoritarios del Oferente con el propósito de evitar su dilución como consecuencia de la capitalización.

2.2 VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

El 16 de mayo de 2024, el consejo de administración de Árima convocó la junta general ordinaria de la sociedad para su celebración el 19 de junio de 2024, en primera convocatoria, o el 20 de junio de 2024, en segunda, para someter a su aprobación, entre otras propuestas, una reducción de capital mediante la amortización de 2.446.435 acciones que mantiene en autocartera, representativas del 8,605% de su capital social.

Dichas acciones han quedado inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta o, en caso de que sea anterior, hasta la fecha de inscripción del acuerdo de reducción de capital, en virtud del correspondiente certificado de legitimación emitido por Banco Santander, S.A. en su condición de depositario de las acciones y que acredita la titularidad e inexistencia de gravámenes sobre las acciones, así como su inmovilización para no aceptar la Oferta.

Por consiguiente, una vez amortizada la referida autocartera, la Oferta se dirigirá a un total de 25.982.941 acciones de Árima (representativas del 91,395% de su capital social actual y del 100% del capital social resultante de la reducción de capital) y el importe máximo que deberá desembolsar el Oferente en la Oferta es de 223.713.122,01 euros.

3. GARANTÍA DE LA OFERTA

Que, con el fin de garantizar el pago de la contraprestación de la Oferta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente aporta a la CNMV, junto con la presente solicitud de autorización, la documentación acreditativa de la constitución de un aval bancario otorgado por Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A., como entidad avalista, con fecha 12 de junio de 2024, por un importe total de 223.713.122,01 euros.

El aval garantiza, por tanto, la totalidad de la contraprestación ofrecida por el Oferente por todas las acciones a las que se dirige la Oferta de manera efectiva (excluidas las 2.446.435 acciones en autocartera), que asciende a 223.713.122,01 euros.

4. DOCUMENTACIÓN QUE ACOMPAÑA A LA PRESENTE SOLICITUD

Que, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 17.1 del Real Decreto 1066/2007, se adjuntan a la presente solicitud los siguientes documentos:

- (i) Un ejemplar debidamente suscrito del folleto explicativo de la Oferta.
- (ii) Copia de la escritura por la que se elevan a público los acuerdos de formulación de la oferta adoptados por el consejo de administración del Oferente el 15 de mayo de 2024.
- (iii) Copia de las actas de los acuerdos adoptados el 15 de mayo de 2024 por los órganos de administración de Master HoldCo y J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., y el 10 de mayo de 2024 por el comité de inversión de J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Limited, junto con traducciones juradas al español de los anteriores documentos.
- (iv) Certificación emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa al Oferente, acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.
- (v) Copia notarializada y apostillada de los estatutos sociales de Master HoldCo, así como un extracto notarializado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.
- (vi) Copia notarializada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., así como un extracto notarializado y apostillado del Registro Mercantil de

Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.

- (vii) Copia notariada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Sarasin Holding AG, así como un extracto notariado y apostillado del Registro Mercantil de Basilea (Suiza), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.
- (viii) Copia notariada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A., así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.
- (ix) Copia de las cuentas anuales individuales del Oferente y las cuentas anuales consolidadas de su grupo, ambas a 31 de diciembre de 2023, junto con sendos informes de auditoría y los informes de gestión correspondientes.
- (x) Certificado de legitimación que acredita la inmovilización de 2.446.435 acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. en autocarera.
- (xi) Aval bancario emitido por Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A.
- (xii) Modelo de anuncio de la Oferta.
- (xiii) Carta remitida a la CNMV en relación con la publicidad de la Oferta.
- (xiv) Carta de aceptación de Banco Santander, S.A. como entidad encargada de la intermediación y la liquidación de la Oferta.

El Oferente manifiesta que aporta, junto con la presente solicitud, toda la documentación necesaria de acuerdo con el artículo 20 del Real Decreto 1066/2007.

5. NOTIFICACIONES

Para cualquier comunicación que haya de tener lugar en relación con el presente expediente, se señala a efectos de notificaciones a:

Uría Menéndez Abogados, S.L.P.

Att. D. Enrique Nieto Brackelmanns

Príncipe de Vergara 187

Plaza de Rodrigo Uría

28002 Madrid

Tel: +34 91 587 09 09

e-mail: enrique.nieto@uria.com

En virtud de lo expuesto, el Oferente

SOLICITA

A la CNMV que tenga por presentado este escrito, junto con el folleto explicativo de la Oferta y demás documentación que se acompaña, por realizadas las manifestaciones contenidas en su cuerpo y se sirva admitirlos a trámite y autorizar la formulación de la Oferta.

En Madrid, a 14 de junio de 2024

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

P.p.

D. José María Rodríguez-Ponga Linares
Presidente del Consejo de Administración