



JSS REAL ESTATE

Madrid, a 16 de mayo de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), JSS Real Estate SOCIMI, S.A. ("**JSS**") pone en su conocimiento la siguiente

### INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, adjunto se remite el texto del anuncio previo a la solicitud de autorización para la formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones por JSS, sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. El referido anuncio previo contiene las principales características de la oferta, que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se adjunta, asimismo, una traducción al inglés del anuncio previo.

Atentamente,

---

D. Enrique Nieto Brackelmanns  
Secretario del consejo de administración  
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

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

*Este anuncio se hace público en virtud de lo previsto en 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 contiene las principales características de la 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.*

*De acuerdo con lo establecido en el artículo 30.6 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, a partir de la fecha de este anuncio, aquellos accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Árima**”) que adquieran valores que atribuyan derechos de voto deberán notificar a la CNMV dicha adquisición cuando la proporción de derechos de voto en su poder alcance o supere el 1%. Asimismo, los accionistas que ya tuvieran el 3% de los derechos de voto notificarán cualquier operación que implique una variación posterior en dicho porcentaje.*

*En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2.b) de la Norma quinta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, a partir de la fecha de este anuncio, deberá suspenderse la operativa del contrato de liquidez de Árima en el caso de que exista.*

### **1. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE**

El oferente es JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (“**JSS SOCIMI**”), 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.

El capital social de JSS SOCIMI es de 9.019.621 euros y está dividido en 9.019.621 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes. Las acciones de JSS SOCIMI están incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

JSS SOCIMI está participada en un 97,59% por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master HoldCo**”), sociedad de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades (*Registre de Commerce et des Sociétés*) bajo el número B217970, y con N.I.F. N-0185744-J.

Master HoldCo está, a su vez, íntegramente participada por JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF (el “**Fondo**”), un fondo de inversión colectiva (*fonds commun de placement*) regulado por la Ley

luxemburguesa de 13 de febrero de 2007 sobre fondos de inversión especializados y gestionado por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (la “**Sociedad Gestora**”) en beneficio de los inversores del Fondo.

La Sociedad Gestora es una sociedad anónima luxemburguesa, con domicilio social en 11-13, Boulevard de la Foire, L-1528, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades (*Registre de Commerce et des Sociétés*) con el número B160811. La Sociedad Gestora está autorizada y regulada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero de Luxemburgo (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* o CSSF).

La Sociedad Gestora es una sociedad perteneciente al grupo J. Safra Sarasin (el “**Grupo JSS**”), un grupo financiero en el sentido del artículo 3c al. 1 de la ley bancaria suiza sobre la cual la Autoridad Suiza de Supervisión de los Mercados Financieros (FINMA) ejerce una supervisión consolidada. El Grupo JSS se compone de todas las filiales directas e indirectas (incluyendo sucursales y oficinas de representación) de J. Safra Sarasin Holding Ltd, sociedad holding constituida con arreglo a las leyes de Suiza íntegramente participada por J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A., Luxembourg (“**JSHI**”).

Ninguna persona física o jurídica ejerce el control efectivo de JSHI, ya sea de forma individual o conjunta, con arreglo al artículo 4 de 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**”). A los efectos del citado artículo, se hace constar que JSS SOCIMI está, por tanto, controlada por Master Holdco, sociedad íntegramente participada por un fondo gestionado por una sociedad perteneciente al Grupo JSS.

El folleto contendrá una descripción más completa de la estructura accionarial y de control de JSS SOCIMI.

## **2. DECISIÓN DE FORMULAR LA OFERTA**

La decisión de formular la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) ha sido adoptada por JSS SOCIMI en virtud del acuerdo adoptado por su consejo de administración el 15 de mayo de 2024.

La formulación de la Oferta requiere, a su vez, de la adopción del correspondiente acuerdo por parte de la junta general de accionistas de JSS SOCIMI a los efectos previstos en el artículo 160.f) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”). A tal efecto, el consejo de administración de JSS SOCIMI, en su sesión del día 15 de mayo de 2024, acordó convocar a los accionistas a una junta general que se celebrará en la fecha y a la hora que disponga el correspondiente anuncio de convocatoria, para someter a su aprobación, entre otros, la autorización para la formulación de la Oferta a los efectos previstos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. A este respecto, se hace constar que Master Holdco, en su condición de accionista mayoritario de JSS SOCIMI, ya ha comunicado al consejo de administración de JSS SOCIMI su compromiso irrevocable de votar a favor del correspondiente acuerdo de autorización de la Oferta.

Asimismo, la decisión de formular la Oferta ha sido autorizada por: (i) Master Holdco, en virtud de los acuerdos adoptados por su órgano de administración el 15 de mayo de 2024, y (ii) la Sociedad Gestora, en virtud de los acuerdos adoptados por su órgano de administración el 15 de mayo de 2024.

Al margen de los acuerdos anteriores, la Oferta no requiere de ninguna otra aprobación societaria por parte de los accionistas ni de los órganos de administración o gestión de JSS SOCIMI ni de ninguna sociedad del Grupo JSS.

### **3. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA**

JSS SOCIMI presentará ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta, junto con el folleto y los demás documentos complementarios, en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007. JSS SOCIMI prevé que la presentación de la solicitud de autorización tendrá lugar hacia el final del plazo de un mes previsto en ese artículo.

### **4. TIPO DE OFERTA**

La Oferta es de tipo voluntario de acuerdo con lo previsto en el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007.

### **5. PARTICIPACIÓN DE JSS SOCIMI EN ÁRIMA**

Ni JSS SOCIMI, ni Master Holdco, ni el Fondo, ni ninguna sociedad del Grupo JSS ni, conforme al leal saber y entender de JSS SOCIMI tras realizar las comprobaciones razonables, ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, dirección y control son titulares directos o indirectos de acciones de Árima ni han llevado a cabo, ni acordado llevar a cabo, operaciones con valores de Árima durante los 12 meses previos al presente anuncio.

Ni JSS SOCIMI, ni Master Holdco, ni el Fondo, ni ninguna sociedad del Grupo JSS ni ninguno de sus respectivos consejeros actúa en concierto con cualquier otra persona física o jurídica a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

JSS SOCIMI no ha nombrado a ningún miembro del consejo de administración o dirección de Árima.

En consecuencia, de acuerdo con las reglas de cómputo establecidas en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, no procede la atribución a JSS SOCIMI, a Master Holdco, al Fondo, ni a ninguna sociedad del Grupo JSS de ningún derecho de voto de las acciones pertenecientes a ninguno de los accionistas de Árima.

### **6. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA**

La sociedad afectada es Árima Real Estate SOCIMI, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en calle Serrano, 47, 4ª planta, 28001 Madrid, España, con N.I.F. A-88130471, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37,876, folio 131, hoja M-674551.

El capital social de Árima es de 284.293.760 euros y está dividido en 28.429.376 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a

Iberclear y sus entidades participantes. Las acciones de Árima se encuentran admitidas a negociación en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) y no están admitidas a cotización en ningún otro mercado regulado.

Árima no tiene emitidas acciones sin voto o de clases especiales, ni tampoco tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones o *warrants*, ni cualquier otro valor o instrumento financiero similar que pudiera dar derecho a suscribir directa o indirectamente acciones de Árima.

## **7. VALORES Y MERCADOS A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA**

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Árima, esto es, 28.429.376 acciones.

Árima se ha comprometido a no aceptar la Oferta con respecto a 2.446.435 acciones (representativas de un 8,605% del capital) que mantiene en autocartera y a proponer a la junta su amortización con carácter previo a la liquidación de la Oferta. En consecuencia, una vez formalizada dicha amortización, la Oferta se dirigiría a la totalidad de las acciones restantes en circulación, esto es, 25.982.941 acciones, representativas de un 91,395% del capital social actual.

Los términos de esta Oferta, incluida la contraprestación, son idénticos para todas las acciones de Árima a las que está dirigida.

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de Árima y se dirige a todos los accionistas de Árima, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia.

Ni este anuncio ni su contenido suponen la formulación o difusión de la Oferta en jurisdicciones o territorios distintos del español. En consecuencia, ni este anuncio ni el folleto que se publicará tras la autorización de la Oferta por la CNMV serán publicados, enviados o distribuidos en ninguna jurisdicción o territorio donde su publicación pueda estar prohibida o restringida por ley o donde se requiera el registro o depósito de documentación adicional. Las personas que reciban este anuncio o el folleto no podrán publicarlos ni distribuirlos en dichas jurisdicciones o territorios.

En particular, el presente anuncio no se publicará o distribuirá, ni la Oferta se realizará, directa o indirectamente, en Estados Unidos, ya sea por el uso de correo electrónico, correo postal o cualquier otro medio o instrumento de comercio internacional o interestatal, o de cualquier establecimiento de un mercado de valores nacional, estatal o de otro tipo, de los Estados Unidos y ninguna persona podrá aceptar la Oferta por cualquiera de dichos medios, instrumentos o establecimientos. La presente solicitud no es una oferta de compra ni constituye una oferta para comprar o una invitación u oferta para vender en Estados Unidos.

## **8. CONTRAPRESTACIÓN DE LA OFERTA**

La Oferta se formula como una compraventa de acciones.

La contraprestación ofrecida por JSS SOCIMI a los accionistas de Árima es de 8,61 euros en efectivo por acción. En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por JSS SOCIMI es de 244.776.927,36 euros (223.713.122,01 euros tras la amortización de las acciones en autocartera señaladas en el apartado anterior).

JSS SOCIMI tiene previsto financiar el pago de la contraprestación total de la Oferta con cargo a los fondos procedentes de un aumento de capital, con o sin derechos de suscripción preferente, aspecto pendiente de determinar y que se comunicará en el anuncio de convocatoria de junta que se publicará a través de la página web de BME Growth. La propuesta relativa al aumento de capital se someterá a la aprobación de la junta general de accionistas que deberá resolver sobre la autorización de la Oferta a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. En relación con dicha propuesta, se hace constar que: (i) Master Holdco, en su condición de accionista mayoritario titular del 97,59% de las acciones de JSS SOCIMI, ya ha comunicado al consejo de administración de JSS SOCIMI su compromiso irrevocable de votar a favor de dicha propuesta en la junta general de JSS SOCIMI; y (ii) JSS SOCIMI dispone de compromisos de capital vinculantes suficientes por parte de inversores vinculados a JSHI para la íntegra suscripción del referido aumento de capital, que se realizará por importe suficiente para afrontar el pago de la contraprestación total de la Oferta.

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 Árima pueda realizar a partir de la fecha de este anuncio previo, 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 JSS SOCIMI de conformidad con el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, sin que resulten de aplicación las reglas sobre precio equitativo del artículo 9 de dicho texto normativo.

Sin perjuicio de que los datos sobre primas referidas a precios de cotización que se indican a continuación pueden variar desde de la fecha de este anuncio en función de los precios de cotización y de que dichos datos no determinan que el precio pueda ser considerado como precio equitativo en los términos de los artículos 110 de la Ley del Mercado de Valores y 9 del Real Decreto 1066/2007, JSS SOCIMI informa de que el precio por acción ofrecido representa una prima aproximada del:

- (i) 38,87% sobre el precio de cotización de las acciones de Árima al cierre de mercado en la sesión bursátil del 15 de mayo de 2024 (6,20 euros por acción);
- (ii) 40,51% sobre el precio de cotización medio ponderado por volumen de las acciones de Árima durante el mes anterior al 15 de mayo de 2024 (6,128 euros por acción);
- (iii) 37,91% sobre el precio de cotización medio ponderado por volumen de las acciones de Árima durante el periodo de tres meses anterior al 15 de mayo de 2024 (6,243 euros por acción); y
- (iv) 34,91% sobre el precio de cotización medio ponderado por volumen de las acciones de Árima durante el periodo de seis meses anterior al 15 de mayo de 2024 (6,382 euros por acción).

## **9. CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD DE LA OFERTA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- (i) Que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 14.214.689 acciones de Árima, representativas del 50% más una acción de su capital social (12.991.471 acciones tras la amortización de las acciones propias señaladas en el apartado 7, representativas del 50% más una acción del capital tras la referida amortización).
- (ii) Que la junta general de accionistas de JSS SOCIMI autorice la formulación de la Oferta a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. A este respecto, se hace constar que Master Holdco, en su condición de accionista mayoritario titular del 97,59% de las acciones de JSS SOCIMI, ya ha comunicado al consejo de administración de JSS SOCIMI su compromiso irrevocable de votar a favor del correspondiente acuerdo de autorización de la Oferta en la junta general de JSS SOCIMI.

## **10. AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y OTRAS AUTORIZACIONES EXIGIDAS POR OTROS ORGANISMOS DE SUPERVISIÓN**

### **10.1.1 Autorizaciones en materia de defensa de la competencia**

Tras la realización de las comprobaciones pertinentes, JSS SOCIMI considera que la Oferta no está sujeta a notificación ante la Comisión Europea ni ante la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en virtud de lo dispuesto, respectivamente en el Reglamento (CE) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas, y en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Asimismo, JSS SOCIMI considera que la operación no requiere notificación ni autorización en ninguna otra jurisdicción y, por tanto, no debe notificarse a ninguna autoridad de competencia.

### **10.1.2 Otras autorizaciones administrativas**

Tras la realización de las comprobaciones pertinentes, JSS SOCIMI considera que la potencial adquisición de las acciones objeto de esta Oferta no constituye operación sujeta a autorización de inversiones extranjeras directas en virtud de lo establecido en la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y en la disposición transitoria única del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, debido a que según el artículo 17 del Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores, *“de acuerdo con la habilitación del apartado 6 del artículo 7 bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, quedan exentas de someterse al régimen de autorización previa (...) las inversiones mediante las cuales se adquieran inmuebles que no estén afectos a ninguna infraestructura crítica o que no resulten indispensables y no sustituibles para la prestación de servicios esenciales”*. La referida exención sería de aplicación a la adquisición de acciones objeto de esta Oferta.

## **11. ACUERDOS RELATIVOS A LA OFERTA Y A ÁRIMA**

El 16 de octubre de 2023, JSS SOCIMI y Árima suscribieron un acuerdo de confidencialidad con el objeto de proteger la confidencialidad de la información que Árima pudiera poner a disposición de JSS SOCIMI para evaluar una potencial operación de combinación de ambas sociedades.

El 10 de mayo de 2024, JSS SOCIMI y Árima alcanzaron un acuerdo para la formulación de la Oferta que contempla un “*break-up fee*” de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.4 del Real Decreto 1066/2007, en virtud del cual Árima se ha comprometido a pagar a JSS SOCIMI una comisión, en concepto de compensación de gastos asumidos durante el proceso de preparación y formulación de la Oferta, por un importe equivalente al 1% del importe total de la Oferta, en el supuesto de que, una vez autorizada la Oferta por la CNMV, esta no prosperase por haberse presentado y liquidado una oferta competidora.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.4 del Real Decreto 1066/2007, esta comisión ha sido aprobada expresamente por el consejo de administración de Árima con el informe favorable de su asesor financiero.

El consejo de administración de Árima ha confirmado, con sujeción a sus deberes fiduciarios y a la posterior evaluación de la Oferta sobre la base del folleto que se publicará una vez autorizada la Oferta por la CNMV, y teniendo en cuenta el asesoramiento recibido por parte de sus asesores financieros y legales, que la Oferta es amistosa y atractiva para sus accionistas.

Al margen de lo anterior, ni JSS SOCIMI, ni Master Holdco, ni el Fondo, ni ninguna sociedad del Grupo JSS, ni ninguno de los miembros de sus órganos de administración, dirección y control, son parte de ningún otro acuerdo o pacto de ninguna naturaleza en relación con la Oferta o Árima con accionistas de Árima, la propia Árima o cualquiera de los miembros de sus órganos de administración, dirección o control.

## **12. INICIATIVAS EN MATERIA BURSÁTIL**

JSS SOCIMI tiene intención de que las acciones de Árima continúen cotizando en las bolsas de valores españolas y no tienen previsto promover o proponer su exclusión de negociación. La Oferta no tiene como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Árima.

En el supuesto de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, JSS SOCIMI no tiene intención de ejercitar el derecho de venta forzosa de las restantes acciones de Árima (*squeeze-out*), si bien aún no ha adoptado ninguna decisión al respecto.

## **13. OTRAS INFORMACIONES**

A juicio de JSS SOCIMI, no existe, a fecha de este anuncio, otra información que pueda resultar necesaria para una adecuada comprensión de la Oferta, distinta de la información incluida en este anuncio previo.

\* \* \*



En Madrid, a 16 de mayo de 2024

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

P.p.

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

## **ANNOUNCEMENT OF THE VOLUNTARY TENDER OFFER FOR ALL OF THE ISSUED SHARES OF ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. MADE BY JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

*This announcement is released pursuant to the provisions of Royal Decree 1066/2007, of 27 July 2007, on the rules governing takeover bids (the “**Royal Decree 1066/2007**”) and contains the main characteristics of the offer, which is subject to the mandatory authorisation of the Spanish National Securities Market Commission (the “**CNMV**”).*

*The detailed terms and characteristics of the offer will be contained in the prospectus to be published after obtaining the aforementioned authorisation.*

*Pursuant to the provisions of article 30.6 of Royal Decree 1362/2007, of 19 October 2007, as of the date of this announcement, shareholders of Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Árima**”) who acquire securities carrying voting rights must notify the CNMV of such acquisition when the proportion of voting rights held by them reaches or exceeds 1%. Likewise, shareholders who already hold 3% of the voting rights shall notify any transaction involving a subsequent variation in such percentage.*

*In application of the provisions of section 2.b) of Rule Five of CNMV Circular 1/2017 of 26 April 2017, as of the date of this announcement, the transactions under Árima’s liquidity contract, if any, must be suspended.*

### **1. IDENTIFICATION OF THE BIDDER**

The bidder is JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (“**JSS SOCIMI**”), a Spanish company, with registered office at calle Serrano, 41, 4ª planta, 28001 Madrid, Spain and with Tax Identification Number A-88020953, registered with the Commercial Registry of Madrid in volume 37,114, folio 175, section 8, page M-662,459 and with LEI code 959800Y4QV7A4Z32RU51.

The share capital of JSS SOCIMI is 9,019,621 euros and is divided into 9,019,621 shares of 1 euro par value each, belonging to a single class and series, fully subscribed and paid up, and represented by book entries held with *Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores*, S.A. (“**Iberclear**”) and its participating entities. The shares of JSS SOCIMI are listed for trading on the BME Growth segment of BME MTF Equity.

JSS SOCIMI is 97.59% owned by JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master HoldCo**”), a Luxembourg company with registered office at 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, registered with the Luxembourg Trade and Companies Register (*Registre de Commerce et des Sociétés*) under number B217970, and with tax identification number N-0185744-J.

Master HoldCo is, in turn, wholly-owned by JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF (the “**Fund**”), a collective investment fund (*fonds commun de placement*) regulated by the Luxembourg law of 13 February 2007 on specialised investment funds and managed by J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (the “**Management Company**”) for the benefit of the Fund's investors.

The Management Company is a Luxembourg public limited company, with registered office at 11-13, Boulevard de la Foire, L-1528, Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, and registered with the Luxembourg Trade and Companies Register (*Registre de Commerce et des Sociétés*) under number B160811. The Management Company is authorised and regulated by the Luxembourg Financial Sector Supervisory Commission (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* or CSSF).

The Management Company forms part of the J. Safra Sarasin Group (the “**JSS Group**”), a financial group within the meaning of article 3c al. 1 of the Swiss Banking Act over which the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA exercises consolidated supervision. The JSS Group is comprised by all direct and indirect subsidiaries (its branches and representative offices) of J. Safra Sarasin Holding Ltd, a holding company incorporated under the laws of Switzerland wholly-owned by J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A., Luxembourg (“**JSHI**”).

There is no natural person or legal entity exercising effective individual or joint control over JSHI within the meaning of article 4 of Law 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services (the “**Spanish Securities Law**”). For the purposes of the aforementioned article, it is noted that JSS SOCIMI is therefore controlled by Master Holdco, a company wholly-owned by a fund managed by a company belonging to the JSS Group.

The prospectus will contain a more detailed description of the shareholding and control structure of JSS SOCIMI.

## **2. DECISION TO MAKE THE OFFER**

The decision to make the voluntary takeover bid (the “**Offer**”) was made by JSS SOCIMI by virtue of the resolutions adopted by its board of directors on 15 May 2024.

The Offer requires, in turn, the approval by the general shareholders’ meeting of JSS SOCIMI for the purposes set forth in article 160.f) of the consolidated text of the Spanish Companies Law approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July (the “**Spanish Companies Law**”). For this purpose, the board of directors of JSS SOCIMI, at its meeting held on 15 May 2024, resolved to call the shareholders to a general meeting to be held on the date and at the time set forth in the corresponding notice, in order to submit for shareholder approval, among others, the authorisation of the Offer for the purposes set forth in article 160.f) of the Spanish Companies Law. In this regard, it is hereby stated for the record that Master Holdco, in its capacity as majority shareholder of JSS SOCIMI, has already communicated to the board of directors of JSS SOCIMI its irrevocable commitment to vote in favor of the corresponding resolution to authorise the Offer.

Additionally, the decision to make the Offer was also authorised by: (i) Master Holdco, by virtue of the resolutions adopted by its board of managers at the meeting held on 15 May 2024, and (ii) the Management Company, by virtue of the resolutions adopted by its board of directors at the meeting held on 15 May 2024.

Apart from the above resolutions, the Offer does not require any other corporate approval by the shareholders or the administrative or management bodies of JSS SOCIMI or any company of the JSS Group.

### **3. FILING OF THE OFFER**

JSS SOCIMI will submit to the CNMV the application for authorisation of the Offer, together with the prospectus and the other complementary documents, in accordance with the terms set forth in article 17 of Royal Decree 1066/2007. JSS SOCIMI expects that the filing of the application for authorisation will take place towards the end of the one-month period provided for in that article.

### **4. OFFER TYPE**

The Offer is voluntary in accordance with the provisions of article 117 of the Spanish Securities Law and article 13 of Royal Decree 1066/2007.

### **5. JSS SOCIMI'S INTEREST IN ÁRIMA**

Neither JSS SOCIMI, Master Holdco, the Fund, nor any member of the JSS Group nor, to the best of JSS SOCIMI's knowledge after reasonable inquiry, any member of their respective administrative, management and control bodies, are direct or indirect holders of Árima shares nor have they carried out, or agreed to carry out, any transactions in Árima securities during the 12 months prior to this announcement.

Neither JSS SOCIMI, Master Holdco, the Fund, nor any member of the JSS Group nor any of their respective directors act in concert with any other natural or legal person for purposes of article 5 of Royal Decree 1066/2007.

JSS SOCIMI has not appointed any member of Árima's board of directors or management.

Consequently, in accordance with the rules set forth in article 5 of Royal Decree 1066/2007, it is not appropriate to attribute to JSS SOCIMI, Master Holdco, the Fund or to any company of the JSS Group any voting rights attached to the shares belonging to any of the shareholders of Árima.

### **6. INFORMATION ON THE TARGET COMPANY**

The target company is Árima Real Estate SOCIMI, S.A., a Spanish public limited company, with registered office at calle Serrano, 47, 4<sup>a</sup> planta, 28001 Madrid, Spain, with tax identification number A-88130471, and registered with the Commercial Registry of Madrid in volume 37,876, sheet 131, page M-674551.

Árima's share capital amounts to 284,293,760 euros and is divided into 28,429,376 ordinary shares of 10 euros par value each, belonging to a single class and series, fully subscribed and paid up, and represented by book entries, which are held by Iberclear and its participating entities. Árima's shares are admitted to trading on the stock exchanges of Madrid, Barcelona, Bilbao and Valencia through the Automate Quotation System (*Mercado Continuo*) and are not admitted to trading on any other regulated market.

Árma has not issued any non-voting or special class shares, nor has it issued any subscription rights, convertible or exchangeable debentures or *warrants*, or any other similar securities or financial instruments that could give the right to directly or indirectly subscribe for Árma shares.

## **7. SECURITIES SOUGHT AND MARKETS IN WHICH THE OFFER IS MADE**

The Offer is addressed to all of the issued shares of Árma, i.e. 28,429,376 shares.

Árma has undertaken not to accept the Offer with respect to 2,446,435 treasury shares (representing 8.605% of the capital) and to propose to the shareholders the cancellation of such shares before settlement of the Offer. Consequently, once such cancellation is effected, the Offer will be addressed to the remaining shares outstanding, i.e. 25,982,941 shares, representing 91.395% of the current share capital.

The terms of this Offer, including the consideration, are identical for all Árma shares to which it is addressed.

The Offer is made exclusively in the Spanish market, the only market in which Árma's shares are listed, and is addressed to all of its shareholders, regardless of their nationality or place of residence.

Neither this announcement nor its contents imply the formulation or dissemination of the Offer in jurisdictions or territories other than Spain. Accordingly, neither this announcement nor the prospectus to be published following the authorisation of the Offer by the CNMV will be published, sent or distributed in any jurisdiction or territory where its publication may be prohibited or restricted by law or where the registration or filing of additional documentation is required. Persons receiving this announcement or the prospectus may not publish or distribute them in such jurisdictions or territories.

In particular, this announcement will not be published or distributed, nor will the Offer be made, directly or indirectly, in the United States, whether by the use of electronic mail, postal mail or any other means or instrumentality of international or interstate commerce, or of any establishment of a national, state or other securities exchange, of the United States and no person may accept the Offer by any such means, instruments or establishment. This request is not an offer to buy and does not constitute an offer to buy or an invitation or offer to sell in the United States.

## **8. CONSIDERATION OF THE OFFER**

The Offer is structured as a share purchase.

The consideration offered by JSS SOCIMI to Árma's shareholders is 8.61 euros in cash per share. Consequently, the maximum total amount to be paid by JSS SOCIMI is 244,776,927.36 euros (223,713,122.01 euros after cancellation of the treasury shares indicated in section 7 above).

JSS SOCIMI intends to finance the payment of the total consideration of the Offer with the proceeds from a share capital increase, with or without pre-emptive subscription rights. This aspect is pending determination and will be communicated in the announcement of the call of the shareholders' meeting to be published on the website of BME Growth. The proposal relating to the capital increase will be submitted for approval of the general shareholders' meeting to be called to resolve on the authorisation of the Offer

for the purposes of article 160.f) of the Spanish Companies Law. In relation to such proposal, it is hereby stated that: (i) Master Holdco, in its capacity as majority shareholder owning 97.59% of the shares of JSS SOCIMI, has already notified the board of directors of JSS SOCIMI of its irrevocable commitment to vote in favour of the said proposal at the general meeting of JSS SOCIMI; and (ii) JSS SOCIMI has sufficient binding capital commitments from investors associated with JSHI for the full subscription of the aforementioned capital increase, which will be made for an amount sufficient to pay the total consideration of the Offer.

The Offer price will be reduced by an amount equal to the gross amount per share of any distribution of dividends, reserves or share premium, or any other distribution to its shareholders that Árima may make as of the date of this announcement, and whose *record date* is prior to the settlement of the Offer.

The Offer is voluntary and the consideration has been freely determined by JSS SOCIMI in accordance with article 13.5 of Royal Decree 1066/2007, without the application of the rules on equitable price of article 9 of the aforementioned regulations.

Notwithstanding that the share premium data referring to market prices indicated below may vary as of the date of this announcement depending on quoted prices and that the below share premia do not determine that the price of the Offer can be considered an equitable price on the terms of article 110 of the Spanish Securities Law and 9 of Royal Decree 1066/2007, JSS SOCIMI notes that the consideration offered represents a premium of:

- (i) 38.87% to Árima's closing price on 15 May 2024 (6.20 euros per share); and
- (ii) 40.51% to Árima's one-month volume-weighted average price as at 15 May 2024 (6.128 euros per share).
- (iii) 37.91% to Árima's three-month volume-weighted average price as at 15 May 2024 (6.243 euros per share).
- (iv) 34.91% to Árima's six-month volume-weighted average price as at 15 May 2024 (6.382 euros per share).

## **9. CONDITIONS FOR THE EFFECTIVENESS OF THE OFFER**

In accordance with the provisions of article 13 of Royal Decree 1066/2007, the Offer is subject to the fulfilment of the following conditions:

- (i) That the acceptance instructions of the Offer submitted by shareholders of Árima comprise at least 14,214,689 shares of Árima, representing 50% plus one share of its outstanding capital (12,991,471 shares following cancellation of the own shares indicated in section 7, representing 50% plus one share of the outstanding capital upon such cancellation).
- (ii) That the general shareholders' meeting of JSS SOCIMI authorises the execution of the Offer for the purposes of article 160.f) of the Spanish Companies Law. In this regard, it is hereby stated for the record that Master Holdco, in its capacity as majority shareholder holding 95,79% of the shares in JSS SOCIMI, has already communicated to the board of directors of JSS SOCIMI its

irrevocable commitment to vote in favor of the corresponding resolution to authorise the Offer at the general shareholders' meeting of JSS SOCIMI.

## **10. ANTITRUST AUTHORISATIONS AND OTHER AUTHORISATIONS REQUIRED BY OTHER SUPERVISORY AUTHORITIES**

### **10.1.1 Antitrust clearance**

After carrying out the relevant verifications, JSS SOCIMI considers that the Offer is not subject to notification to the European Commission or to the Spanish National Commission for Markets and Competition, pursuant to the provisions of Council Regulation (EC) No. 139/2004 of 20 January 2004 on the control of concentrations between undertakings and Law 15/2007, of 3 July 2007, on the Protection of Competition, respectively. Likewise, JSS SOCIMI considers that the transaction does not require notification or authorisation in any other jurisdiction and, therefore, it should not be notified to any competition authority.

### **10.1.2 Other administrative authorisations**

After carrying out the relevant verifications, JSS SOCIMI considers that the potential acquisition of the shares subject to this Offer does not constitute a transaction subject to foreign direct investment authorisation under the provisions of Law 19/2003, of 4 July 2003, on the legal regime of capital movements and foreign economic transactions and the sole transitory provision of Royal Decree-Law 34/2020, of 17 November, on urgent measures to support business solvency and the energy sector, and on tax matters, due to the fact that according to article 17 of Royal Decree 571/2023, of 4 July, on foreign investments, "*in accordance with the provisions of section 6 of article 7 bis of Law 19/2003, of 4 July 2003, (...) investments through which real estate is acquired that are not assigned to any critical infrastructure or that are not indispensable and not substitutable for the provision of essential services (...) are exempt from the prior authorisation regime*". The aforementioned exemption would apply to the acquisition of shares that are sought under this Offer.

## **11. AGREEMENTS RELATING TO THE OFFER AND ÁRIMA**

On 16 October 2023, JSS SOCIMI and Árima entered into a non-disclosure agreement in order to protect the confidentiality of the information that Árima may make available to JSS SOCIMI to evaluate a potential combination of both companies.

On 10 May 2024, JSS SOCIMI and Árima have reached an agreement relating to the Offer which includes a "*break-up fee*" arrangement pursuant to the provisions of article 42.4 of Royal Decree 1066/2007, by virtue of which Árima undertook to pay JSS SOCIMI a commission, as compensation for expenses incurred during the process of preparation and submission of the Offer, for an amount equivalent to 1% of the total amount of the Offer, in the event that, once the Offer is authorised by the CNMV, it is not successful because a competing offer has been submitted and settled.

In compliance with the provisions of article 42.4 of Royal Decree 1066/2007, this commission has been expressly approved by Árima's board of directors with the favourable report of its financial advisor.

The board of directors of Árima has confirmed, subject to fiduciary duties and to further assessment of the Offer on the basis of the prospectus to be published following the CNMV's authorisation of the Offer, as well as taking into account any advice received from its legal or financial advisers, that the Offer is friendly and attractive for its shareholders.

Apart from the foregoing, neither JSS SOCIMI, Master Holdco, the Fund nor any member of the JSS Group, nor any of the members of their administrative, management and control bodies, are party to any other agreement or arrangement of any nature in connection with the Offer or Árima, with shareholders of Árima, Árima itself or any of the members of its administrative, management or control bodies.

## **12. STOCK EXCHANGE INITIATIVES**

JSS SOCIMI intends for Árima's shares to remain listed on the Spanish stock exchanges and does not intend to promote or propose a delisting of such shares. The Offer is not intended to delist Árima's shares.

In the event that the requirements set forth in articles 116 of the Spanish Securities Law and 47 of Royal Decree 1066/2007 are met, JSS SOCIMI does not intend to exercise the squeeze-out right to require non-tendering shareholders to sell their shares in Árima, although no decision has yet been adopted in this regard.

## **13. OTHER INFORMATION**

In the opinion of JSS SOCIMI, there is no other information, as of the date of this announcement, that may be necessary for a proper understanding of the Offer, other than the information included in this announcement.

\* \* \*



In Madrid, on 16 May 2024

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

P.p.

---

Mr. José María Rodríguez-Ponga Linares