

**Traducción al español del Resumen del Folleto de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.<sup>1</sup> registrado por la CNMV el 13 de febrero 2014**

<b>Sección A—Introducción y advertencias</b>		
<b>A.1</b>	Introducción:	<p><b>ESTE RESUMEN DEBE LEERSE COMO INTRODUCCIÓN AL FOLLETO. CUALQUIER DECISIÓN DE INVERTIR EN LAS ACCIONES ORDINARIAS DEBE ESTAR BASADA EN LA CONSIDERACIÓN, POR PARTE DEL INVERSOR, DEL FOLLETO EN SU CONJUNTO, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS FACTORES DE RIESGO.</b></p> <p><b>Cuando se presente ante un tribunal una demanda relacionada con la información contenida en este Folleto, el inversor demandante podría, en virtud de la legislación nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos derivados de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</b></p> <p>Bajo ley española, la responsabilidad civil solo se exigirá a las personas que hayan presentado el Resumen, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando el Resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las demás partes del Folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de adoptar su decisión de inversión en relación con dichos valores.</p>
<b>A.2</b>	Posible venta posterior o la colocación final de los valores por parte de los intermediarios financieros:	No aplicable. La Sociedad no contratará ningún intermediario financiero para proceder a una venta posterior o a la colocación final de los valores que requiera la publicación de un folleto después de la publicación de este documento.

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
<b>B.1</b>	Nombre legal y comercial del emisor:	La denominación social del emisor es Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. El nombre comercial del emisor es “Lar España”.
<b>B.2</b>	Domicilio y forma jurídica del emisor:	<p>La Sociedad se constituyó como sociedad anónima en España bajo la Ley de Sociedades de Capital. Tiene su domicilio social en la calle Rosario Pino 14-16, 28020 Madrid. La Sociedad se constituyó por un plazo ilimitado.</p> <p><b><u>Régimen jurídico de la Sociedad</u></b></p> <p>La Sociedad ha optado por el régimen de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) y ha notificado dicha elección a la Dirección General de Tributos por</p>

<sup>1</sup> Todos los términos incluidos con inicial mayúscula en este Resumen tienen el significado que se indica en el apartado “Definiciones” del Folleto.

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
		<p>medio de la comunicación pertinente. Dicha elección resultará de aplicación hasta que la Sociedad renuncie a su aplicabilidad o no cumpla con los requisitos del Régimen de SOCIMI.</p> <p>Una entidad con derecho a optar por el Régimen SOCIMI puede solicitar la aplicación del régimen fiscal especial aunque en el momento de la solicitud dicha entidad no cumpla con todos los requisitos necesarios, siempre y cuando los cumpla en el plazo de dos años (a contar desde el momento en el que se solicita este régimen fiscal especial ante la DGT). Además, dicha entidad dispondrá de un año de gracia para subsanar el incumplimiento de algunos de los requisitos exigidos.</p> <p><b><u>Régimen jurídico de la Sociedad Gestora</u></b></p> <p>Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. es una sociedad anónima regulada bajo la Ley de Sociedades de Capital. Si se considerara a la Sociedad como un Fondo de Inversión Alternativo (FIA) (tanto regulado como no regulado), la Sociedad Gestora, como gestor externo de la Sociedad, podría estar sujeta a autorización para operar como entidad gestora de un fondo de inversión alternativo (GFIA) bajo la Directiva de GFIA o la Sociedad podría verse obligada a nombrar un gestor sustituto que esté autorizado como GFIA. A fecha de este Folleto, la Directiva de GFIA está pendiente de ser transpuesta a la legislación española.</p>
<b>B.3</b>	<p>Descripción y factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el emisor:</p>	<p>La Sociedad ha sido constituida recientemente como sociedad anónima bajo la Ley de Sociedades de Capital, ha optado por el Régimen SOCIMI y ha notificado dicha elección a la Dirección General de Tributos por medio de la comunicación pertinente. La principal actividad de la Sociedad será la de llevar a cabo inversiones (incluyendo a través de <i>joint ventures</i>) en el sector inmobiliario español (principalmente inmuebles terciarios) y gestionar dinámicamente esos activos, con el objetivo de maximizar la rentabilidad de los accionistas. Estas actividades se llevarán a cabo con el objetivo de fomentar el Negocio de Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad.</p> <p>La Sociedad confiará en la gestión dinámica de los activos para maximizar la eficiencia operativa y la rentabilidad a nivel del activo. Además, al haberse constituido la Sociedad en un momento de debilidad cíclica del mercado inmobiliario español, la Sociedad cree que los accionistas tendrán la oportunidad de aprovecharse del reajuste de precios que se espera que ocurra entre las categorías de activos que son objeto de la inversión de la Sociedad. La Sociedad espera invertir en inmuebles terciarios (principalmente oficinas y centros comerciales) y en menor medida inmuebles residenciales. Inmediatamente después de la Admisión, la Sociedad no tendrá ninguna propiedad.</p> <p>El Equipo Gestor pretende centrarse en la generación de ingresos sostenibles y retornos relevantes de capital para la Sociedad con un objetivo medio de Rentabilidad para el Accionista superior al 12% anual cuando se inviertan en su totalidad los Ingresos Netos (tal y</p>

## Sección B – Emisor y posibles garantes

como aquí se define).<sup>2</sup>

### **Política de inversión**

El objetivo de la Sociedad es invertir, en un primer momento, en activos terciarios de alta calidad con problemas y deficiencias de gestión en España y aprovechar su flujo de caja y su revalorización, cosa que la Sociedad espera poder realizar a través de la experimentada y dinámica gestión de activos desempeñada por la Sociedad Gestora. La Sociedad pretende crear una sólida cartera de activos inmobiliarios en España con el objetivo de maximizar la rentabilidad del accionista.

### **Estrategia de inversión**

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad Gestora y los miembros del Equipo Gestor, deben seguir ciertos criterios de inversión y de endeudamiento (que se definen como la “Estrategia de Inversión” de la Sociedad) a la hora de desarrollar sus funciones con el objetivo de centrar sus decisiones de inversión en la adquisición ante todo de inmuebles terciarios en España que preferiblemente requieran una gestión dinámica del inmueble y encajen con el objetivo de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles capaz de sustentar la distribución de dividendos en línea con los requisitos del Régimen SOCIMI, y que genere rentabilidad para los accionistas de la Sociedad.

### **Criterios de Inversión**

#### *Composición de la cartera de inmuebles de la Sociedad*

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones el valor bruto de los activos que parte de la cartera de inmuebles de la Sociedad (el “GAV Total”), se distribuirá como se describe a continuación (medidos en el momento de realizar las inversiones):

- (a) Más del 80% del GAV Total deberá ser invertidos en los siguientes inmuebles objetivo (conjuntamente denominados “Inmuebles Terciarios”):
- (i) Inmuebles de oficinas en España, centrándose principalmente en oficinas en Madrid y Barcelona.
  - (ii) Comercial: centros comerciales en España, parques comerciales, incluyendo inmuebles tipo “big box” (i.e. tiendas que ocupan grandes naves),

<sup>2</sup> Estos son objetivos y no pronósticos de beneficios. No se puede garantizar que estos objetivos serán o podrán ser alcanzados, y no deben tomarse como una indicación de los ingresos o resultados reales o esperados de la Sociedad. Por lo tanto, los inversores no deben confiar en estos objetivos a la hora de decidir si invertir en las Acciones Ordinarias. Además, antes de tomar cualquier decisión de invertir, los potenciales inversores deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo descritos en Part II (Factores de Riesgo) de este Folleto.

**Sección B – Emisor y posibles garantes**

de manera selectiva, y locales comerciales ubicados en zonas de alto nivel (i.e. tiendas localizadas en las principales calles de negocios y de consumo en una ciudad, como las tiendas de moda) de manera selectiva; y

- (iii) Otros inmuebles terciarios seleccionados como por ejemplo inmuebles industriales, que se espera que representen un porcentaje limitado del GAV Total.

(b) Hasta el 20% del GAV Total será invertido en inmuebles de primera residencia en España (“Inmuebles Residenciales”).

*Tipo de inmuebles*

Cuando la Sociedad Gestora y los miembros del Equipo Gestor inviertan en Inmuebles Terciarios, se centraran en activos considerados devaluados o activos con oportunidades de gestión dinámica de inmuebles, como por ejemplo, a través de reposicionamiento de activos, la prórroga u optimización de arrendamientos y la adopción de posición conservadora en relación con las oportunidades de desarrollo en el contexto de la totalidad de la cartera.

Cuando la Sociedad Gestora y los miembros del Equipo Gestor inviertan en Inmuebles Residenciales, se centraran principalmente en inmuebles terminados, en ciertos casos consideraran inmuebles con un reducido componente de riesgo de promoción y consideraran invertir en nuevas promociones en mercados nicho con oferta limitada de primeras residencias (por ejemplo, en los principales barrios de las grandes ciudades donde hay un desarrollo residencial limitado).

El Equipo Gestor también considerará oportunidades de desarrollo residencial, pero actualmente espera que esto suponga un componente limitado de la cartera total debido a que el objetivo de la Sociedad se centra en la generación de flujos de caja y en la gestión dinámica de inmuebles.

La Sociedad tendrá la capacidad de acordar (incluyendo a solicitud de la Sociedad Gestora) diversas estructuras de inversión, incluyendo *joint ventures*, adquisición de participaciones de control o adquisición de participaciones minoritarias dentro de los parámetros estipulados en el Régimen SOCIMI. No hay límite alguno impuesto por el Régimen SOCIMI en la proporción de la cartera de la Sociedad que puede adquirirse a través de *joint ventures*. Además, la adquisición de activos podrá ser llevada a cabo a través de cualquier tipo de acuerdos y estructura, incluyendo a través de la adquisición de préstamos en mora y cualquier otro tipo de instrumentos financieros.

A la hora de ejecutar la Estrategia de Inversión de la Sociedad, la Sociedad Gestora no invertirá en ningún caso más del 20% del

**Sección B – Emisor y posibles garantes**

capital de la Sociedad en un único activo.

**Exclusividad, derechos de coinversión y conflictos de interés**

*Exclusividad en Inmuebles Terciarios en relación con la Sociedad Gestora*

Durante la vigencia del Contrato de Gestión de Inversiones, ni la Sociedad Gestora ni ninguno de los Afiliados a la Sociedad Gestora (i) adquirirá o invertirá (por su cuenta o por cuenta de terceros o a través de acuerdos de *joint venture*) en Inmuebles Terciarios en España que se encuentren dentro de los parámetros de la Estrategia de Inversión de la Sociedad (exceptuando las siguientes inversiones (cada una de ellas una “Excepción”), que estarán expresamente permitidas: (a) una o más inversiones llevadas a cabo por los accionistas de la Sociedad Gestora por su cuenta siempre que dicha inversión o inversiones no superen los € millones de manera agregada a lo largo de la vida del Contrato de Gestión de Inversiones (o una cantidad mayor en circunstancias excepcionales, si lo aprobará el Consejo de Administración) y a continuación lo notifiquen al Consejo de Administración de la Sociedad; y (b) inversiones llevadas a cabo por la Sociedad Gestora o cualquiera de los Afiliado a la Sociedad Gestora en Inmuebles Terciarios para su propia ocupación si el Consejo de Administración lo permite expresamente), ni (ii) actuará como gestor de inversiones, asesor o agente de inversiones o proporcionará servicios de administración, inversión u otros servicios a cualquier persona, entidad, persona jurídica o cliente que no sea la Sociedad, para Inmuebles Terciarios que encajen dentro del parámetro de la Estrategia de Inversión de la Sociedad.

Además, esta exclusividad no resultará de aplicación:

- (a) A cualquier operación llevada a cabo por la Sociedad Gestora o cualquier Afiliado a la Sociedad Gestora en relación con cualquier inmueble o bienes relacionados de su propiedad (en su totalidad o parcialmente) o gestionado por ellos a fecha del Contrato de Gestión de Inversiones (i.e., 12 de febrero). La cartera consolidada de la Sociedad Gestora asciende a €1.600 millones de activos bajo gestión a 31 de diciembre de 2013. Además, la Sociedad Gestora podrá cerrar durante el 2014 año hasta dos operaciones de cartera que están negociándose en la actualidad incluyendo activos comerciales, cada uno de ellos entre un valor de €80 y €170 millones;
- (b) A cualquier adquisición o inversión llevada a cabo por (directa o indirectamente) la Sociedad Gestora o un Afiliado a la Sociedad Gestora en activos o inmuebles que sean adyacentes a activos o inmuebles que pertenezcan en la actualidad a la Sociedad Gestora o a un Afiliado a la Sociedad Gestora o que sean adquiridos, de acuerdo con una Excepción, por el la Sociedad Gestora o un Afiliado a la Sociedad Gestora después de firmarse el Contrato de Gestión de Inversiones de acuerdo

**Sección B – Emisor y posibles garantes**

con sus términos (como extensiones de activos que ya están en sus carteras o inmuebles adyacentes a estos, así como a inmuebles nuevos cuya adquisición se les ha permitido);

- (c) En caso que tenga lugar la aprobación de un acuerdo de la Junta General de Accionistas para cambiar la Estrategia de Inversión de la Sociedad, para finalizar el negocio y operaciones de la Sociedad o para vender, liquidar o disponer de todos o la mayoría de los activos de la Sociedad;
- (d) En caso de que se notifique por la Sociedad Gestora la terminación del Contrato de Gestión de Inversiones debido a la concurrencia de alguna causa de liquidación, una causa de insolvencia o medida cautelar o alguna otra causa que pueda afectar a la Sociedad o un incumplimiento insubsanable de algún término esencial de dicho contrato; o
- (e) A las actividades o inversiones llevadas a cabo por Gentalia 2006, S.L., una *joint venture* de gestión de propiedades (*property management*) en la que actualmente la Sociedad Gestora tiene una participación del 50% (“Gentalia”). A pesar de lo anterior, Grupo Lar, en la medida de lo legalmente posible, ejercerá sus derechos de voto en los órganos corporativos de Gentalia para evitar que Gentalia lleve a cabo operaciones que se puedan enmarcar dentro del compromiso de exclusividad asumido por la Sociedad Gestora (y los Afiliados a la Sociedad Gestora) bajo el Contrato de Gestión de Inversiones.

*Coinversión en Inmuebles Residenciales en relación con la Sociedad Gestora*

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad no tendrá exclusividad en relación con las inversiones de Inmuebles Residenciales realizadas o pendientes de realizar por la Sociedad Gestora o los Afiliados a la Sociedad Gestora, dentro o fuera de España, pero la Sociedad tendrá el derecho de coinvertir al menos el 20% del total de la inversión en cada inversión de Inmuebles Residenciales que la Sociedad Gestora (o alguno de los Afiliados a la Sociedad Gestora) pretenda llevar a cabo en España (una “Oportunidad Residencial Relevante”). Si la Sociedad Gestora (y cualquiera de los Afiliados a la Sociedad Gestora, según el caso) solo dispusiera de una participación de menos del 20% del total de la inversión en dicha Oportunidad Residencial Relevante, la Sociedad Gestora ha acordado no participar en dicha oportunidad de inversión y la Sociedad Gestora no tendrá ninguna obligación de ofrecer una participación en esa oportunidad de inversión a la Sociedad. La Sociedad no podrá elegir menos de una participación del 20% del total de la inversión en cada Oportunidad Residencial Relevante ofrecida por la Sociedad Gestora salvo que la Sociedad o la Sociedad Gestora acuerden lo contrario caso por caso.

**Sección B – Emisor y posibles garantes**

Compromiso de los miembros del Equipo Gestor

De acuerdo con las respectivas cartas de compromiso suscritos por los miembros del Equipo Gestor en relación con el Contrato de Gestión de Inversiones, si cualquiera de ellos identificara una oportunidad de inversión que encaje dentro de la Estrategia de Inversión de la Sociedad (cada una de las oportunidades una “Oportunidad de Inversión del Equipo Gestor”) en la que él o cualquier entidad controlada por él (excluyendo la Sociedad Gestora o algún Afiliado a la Sociedad Gestora que sea una sociedad) (una “Persona Controlada”), ya sea directa o indirectamente, pretenda participar deberá, antes de proceder a efectuar tal participación o la adquisición del inmueble que es objeto de la Oportunidad de Inversión del Equipo Gestor, avisar por escrito al Director General de la Sociedad de dicha oportunidad y ofrecer a la Sociedad (a) al menos el 20% del total de la participación de la que disponga dicho miembro del Equipo Gestor o la Persona Controlada (según sea el caso) en la Oportunidad de Inversión del Equipo Gestor si dicha oportunidad está relacionada con Inmuebles Residenciales, o (b) toda la participación de la que disponga dicho miembro del Equipo Gestor o la Persona Controlada (según sea el caso) si dicha oportunidad está relacionada con Inmuebles Terciarios. Este compromiso finalizará en el momento más temprano de los siguientes: (i) cuando finalice el Contrato de Gestión de Inversiones; (ii) la fecha en la que el miembro del Equipo Gestor cese en su cargo; o (iii) la fecha en la que se apruebe un acuerdo para finalizar el negocio y las operaciones de la Sociedad.

## Sección B – Emisor y posibles garantes

Estos compromisos, que son similares a los que han asumido los miembros del Equipo Gestor en su relación con Grupo Lar, no resultarán de aplicación:

(a) A inversiones llevadas a cabo por uno o más miembros del Equipo Gestor por su cuenta siempre que dichas inversiones no superen los €2 millones (por cada miembro del Equipo Gestor y de manera agregada durante la vigencia del Contrato de Gestión de Inversiones) y a continuación lo notifiquen al Consejo de Administración de la Sociedad;

(b) A inversiones llevadas a cabo por uno o más miembros del Equipo Gestor en Inmuebles Terciarios para su propia ocupación si el Consejo de Administración lo permite expresamente;

(c) A cualquier inversión llevada a cabo por uno o más miembros del Equipo Gestor en relación con algún inmueble o inmueble relacionado que sea de propiedad o gestionado, total o parcialmente, por él o ellos a fecha del Contrato de Gestión de Inversiones; y

(d) A cualquier adquisición o inversión (directa o indirecta) llevada a cabo por uno o más miembros del Equipo Gestor en activos o inmuebles que sean adyacentes a activos o inmuebles que actualmente sean propiedad de uno o más miembros del Equipo Gestor o adquiridos de acuerdo con las excepciones establecidas en (a) y (b) por uno o más miembros del Equipo Gestor después de firmarse el Contrato de Gestión de Inversiones de acuerdo con sus términos y los términos de la carta de compromiso correspondiente.

### Conflictos de Interés en relación con la Sociedad Gestora

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad Gestora no podrá, durante la vigencia del contrato, (i) vender, traspasar o alquilar activos o inmuebles a la Sociedad, o (ii) establecer un fondo de inversión en activos inmobiliarios, cotizado o no, con el objeto de llevar a cabo inversiones en Inmuebles Terciarios en España.

Además, durante la vigencia del Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad no venderá, transferirá o arrendará activos o inmuebles a la Sociedad Gestora mientras no lo apruebe el Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad Gestora deberá informar por escrito a la Sociedad cualquier conflicto de interés existente o potencial que él y/o cualquiera de los Afiliados a la Sociedad Gestora tengan o puedan tener en cada momento, sujeto al cumplimiento de cualquier obligación de confidencialidad que contractualmente obligue a la Sociedad Gestora.

### Derechos de coinversión de los Inversores Ancla y la Sociedad Gestora

## Sección B – Emisor y posibles garantes

De acuerdo con los términos del contrato de suscripción suscrito con LVS II Lux XII S.à r.l., una sociedad de responsabilidad limitada (*société a responsabilité limitée*) bajo ley de Luxemburgo (el “Inversor Ancla”) que tiene como asesor de inversión a Pacific Investment Management Company LLC (“PIMCO”) (el “Contrato de Suscripción del Inversor Ancla”), mientras no tenga lugar una Causa de Terminación del Contrato del Inversor Ancla, la Sociedad, el Inversor Ancla y la Sociedad Gestora tendrán los derechos que a continuación se resumen.

### *Derecho de primera oferta del Inversor Ancla en relación con ciertas Inversiones en Inmuebles Terciarios asumido por la Sociedad*

Si la Sociedad tiene la intención de buscar capital social de una o más terceras partes en relación con cualquier Inversión en Inmuebles Terciarios que esté siendo considerado por la Sociedad en España (una “Oportunidad de Coinversión en Inmuebles Terciarios”) la Sociedad deberá ofrecer de buena fe al Inversor Ancla o a cualquier inversor en el Grupo del Inversor Ancla nombrado por el Inversor Ancla (cualquiera de los dos “Entidad del Inversor Ancla”) un derecho de primera oferta para participar junto con la Sociedad en dicha inversión, salvo en algunos casos en los que la Oportunidad de Coinversión en Inmuebles Terciarios sea ofrecida por un tercero a la Sociedad. En relación con cada Oportunidad de Coinversión en Inmuebles Terciarios aplicable (i) la Sociedad ofrecerá a la Entidad del Inversor Ancla la totalidad de la participación en la correspondiente Inversión en Inmuebles Terciarios para la cual la Sociedad está buscando coinversión, y (ii) la Entidad del Inversor Ancla tendrá derecho de participar en la participación ofrecida por la Sociedad (pero por menos de dicha participación) en la correspondiente Inversión en Inmuebles Terciarios.

### *Derecho de primera oferta del Inversor Ancla en relación con algunas Inversiones en Inmuebles Residenciales suscritos por la Sociedad Gestora*

Sujeto a ciertas excepciones en relación a las Oportunidades de Coinversión en Inmuebles Residenciales (tal y como se define más abajo) relativas a las adquisiciones del SAREB u ofrecidos por un inversor tercero a la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora ha garantizado al Inversor Ancla un derecho de primera oferta en relación con cualquier Inversión en Inmuebles Residenciales suscrita por la Sociedad Gestora (una “Oportunidad de Coinversión en Inmuebles Residenciales”). En relación con cada Oportunidad de Coinversión en Inmuebles Residenciales (i) la Sociedad Gestora deberá ofrecer a la Entidad del Inversor Ancla la participación en dicha inversión que habría quedado disponible para la Sociedad Gestora (y no a terceros) después de deducir (a) cualquier participación en dicha inversión que la Sociedad acepte de la Sociedad Gestora y que se haya sido ofrecida por esta última de acuerdo con los términos del Contrato de Gestión de Inversiones, y

## Sección B – Emisor y posibles garantes

(b) cualquier participación en dicha inversión que la Sociedad Gestora decida quedarse para sí misma; y (ii) la Entidad del Inversor Ancla tendrá derecho a participar en la participación ofrecida por la Sociedad Gestora (pero no menos que dicha participación) en la correspondiente Inversión en Inmuebles Residenciales.

### *Obligaciones recíprocas de los Inversores Ancla y derecho de primera oferta de la Sociedad Gestora*

El Inversor Ancla ha aceptado no competir, directamente o a través de cualquier miembro del Grupo del Inversor Ancla, con la Sociedad o la Sociedad Gestora en procesos competitivos (incluyendo ofertas para la venta o tenencia a través de una expresión de interés, sorteos públicos, subastas públicas, peticiones de ofertas para comprar o peticiones para propuestas) en relación con Inversiones en Inmuebles Terciarios e Inversiones en Inmuebles Residenciales en España, pero sí asociarse con ellos, sujeto a ciertas excepciones si el Inversor Ancla cree de buena fe que una coinversión con la Sociedad o la Sociedad Gestora es imposible o desaconsejable.

Además, el Inversor Ancla ha aceptado dotar a la Sociedad Gestora con un derecho de primera oferta para participar conjuntamente con el Inversor Ancla o una Entidad del Inversor Ancla en cualquier oportunidad de coinversión en relación con Inversiones en Inmuebles Terciarios e Inversiones en Inmuebles Residenciales (en cada caso solo donde los servicios de gestión del tipo de los establecidos en el Contrato de Gestión de Inversiones se espere que sean proporcionados en relación con dicha oportunidad) que este siendo considerada por el Grupo del Inversor Ancla en España (una “Oportunidad de Coinversión del Inversor Ancla”). El Inversor Ancla ha reconocido y acordado que la Sociedad Gestora pueda estar obligada a ofrecer todo o parte de la participación en cualquier Oportunidad de Coinversión del Inversor Ancla a la Sociedad de acuerdo con los términos del Contrato de Gestión de Inversiones, en cuyo caso la Sociedad también tendrá derecho a participar en dicha oportunidad de inversión de acuerdo con los términos del Contrato de Suscripción del Inversor Ancla. En relación con cada Oportunidad de Coinversión del Inversor Ancla, el Inversor Ancla deberá ofrecer a la Sociedad Gestora la participación en la que esté buscando un coinversor, sujeto a ciertas excepciones si el Inversor Ancla considera de buena fe que la coinversión con la Sociedad Gestora o la Sociedad (si es aplicable) no es posible o no es aconsejable. No hay ningún requisito de que cualquier oportunidad de coinversión ofrecida por el Inversor Ancla a la Sociedad Gestora será consistente con la Estrategia de Inversión de la Sociedad.

### **Restricciones regulatorias**

De acuerdo con el Régimen SOCIMI, la Sociedad estará obligada, entre otras cosas, a llevar a cabo un Negocio de Arrendamiento de Inmuebles y cumplir con los siguientes requisitos: (i) invertir al

## Sección B – Emisor y posibles garantes

menos el 80% del valor bruto de los activos en el arrendamiento de activos inmuebles urbanos o de terrenos para el desarrollo de inmuebles urbanos destinados al arrendamiento, siempre y cuando el desarrollo empiece en los siguientes tres años desde la adquisición, o en acciones de otras SOCIMIs, o entidades extranjeras o filiales con las actividades mencionadas anteriormente con los mismos requisitos de distribución, y (ii) al menos el 80% de los ingresos anuales netos deben provenir de ingresos de alquiler y de dividendos o ganancias de capital en relación con los activos anteriormente mencionados.

La Sociedad dispondrá de un periodo de gracia de dos años desde el día en que se optó por el régimen de SOCIMI, al final del cual deberá cumplir con sus requisitos. Además, la Sociedad dispondrá de un año de gracia para subsanar el incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos.

### **Criterios de endeudamiento**

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones, al implementar la Estrategia de Inversión de la Sociedad, la Sociedad Gestora y los miembros del Equipo Gestor procurarán usar deuda a largo plazo y considerarán usar coberturas cuando lo consideren oportuno para mitigar el riesgo de tipo de interés, sujeto a los siguientes principios:

- (a) El objetivo de la Sociedad es que el endeudamiento total, representado por los préstamos agregados (menos caja) de la Sociedad como porcentaje del Total GAV más reciente de la Sociedad sea de hasta el 50%.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración, incluso a propuesta de la Sociedad Gestora, podrá modificar la política de endeudamiento de la Sociedad (incluyendo el nivel de endeudamiento) en cada momento a la luz de las condiciones económicas existentes, los costes relativos de deuda y capital, el valor razonable de los activos de la Sociedad, crecimiento y oportunidades de compra u otros factores que se consideren oportunos.

- (b) La financiación a través de deuda será evaluada para cada transacción individualmente considerada, inicialmente en relación a la capacidad de la Sociedad para soportar apalancamiento.
- (c) El endeudamiento incurrido en el desarrollo de inmuebles consistirá, en la medida de lo posible, en deuda sin recurso. La política de la Sociedad no contemplará la creación de sociedades vehículo para inversiones que no sean inmuebles de promoción como norma general

## Sección B – Emisor y posibles garantes

La Sociedad Gestora ha acordado que la Sociedad no suscribirá acuerdos generales de financiación para hacer frente a adquisiciones antes de la Admisión. Además, la Sociedad Gestora ha acordado llevar a cabo como norma general y salvo que la naturaleza de la inversión aconseje lo contrario, las inversiones utilizando los ingresos procedentes de la Emisión y de cualquier otra emisión de Acciones Ordinarias de la Sociedad. Cuando sea necesario, se podrá incurrir en endeudamiento siguiendo los criterios descritos anteriormente.

### **Política de Tesorería**

La Sociedad llevará a cabo una política de tesorería diseñada para asegurar la preservación del capital. Por lo tanto, la Sociedad buscará generar rentabilidades constantes y estables con una limitada exposición al riesgo. En particular, la Sociedad se centrará en productos financieros con una alta liquidez con posibilidad de cancelación anticipada sin penalización o acotando la misma.

La Sociedad también buscará cubrir, total o parcial, la exposición al riesgo de tipo de interés a través del uso de contratos a futuro (*forwards*), opciones, *swaps*, u otros instrumentos de derivados.

### **Proveedores de servicios del solicitante**

#### **El Contrato de Gestión de Inversiones**

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad Gestora ha sido nombrar de manera exclusiva para: (i) adquirir inmuebles en nombre y por cuenta de la Sociedad utilizando su efectivo y gestionar los inmuebles los activos relacionados con los inmuebles siguiendo la Estrategia de Inversión y suscribir cualquier acuerdo, contrato, transacción o disposición en relación con la compra, adquisición, tenencia, intercambio, transferencia, venta o enajenación de cualquier inmueble o activo relacionado con los inmuebles en España y tendrá autoridad plena para obligar a la Sociedad en relación con lo anterior y a delegar dicha autoridad; (ii) proporcionar o conseguir la prestación de los servicios de contabilidad, administración, registro, información y comunicación (incluyendo la asistencia y colaboración con la Sociedad para cumplir con sus obligaciones informativas ante la CNMV), el mantenimiento de registros y otros servicios a la Sociedad ya que la Sociedad podrá razonablemente requerir en cada momento, sin limitación, la preparación y presentación a la Sociedad de un informe de revisión en las reuniones periódicas del Consejo de Administración; (iii) actuar como el agente de la Sociedad en el desarrollo de los servicios regulados en el Contrato de Gestión de Inversiones y desarrollar las relaciones contractuales previstas en el mismo (sujeto a ciertas materias reservadas descritas en el Folleto); (iv) llevar a cabo todas las acciones requeridas para que la Sociedad Gestora proporcione los servicios de gestión de acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones; (v) estructurar todas las inversiones de manera que permita a la Sociedad cumplir con los requisitos del Régimen SOCIMI; (vi) coordinar con los proveedores

## Sección B – Emisor y posibles garantes

de deuda a nivel corporativo o de los activos; (vii) asesorar a la Sociedad en la adquisición de copropiedades, tenencia conjunta, tenencias en común, y otros intereses en los inmuebles; (viii) acordar el arrendamiento (y/o subarrendamiento) y/o el desarrollo o la mejora de los inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de desarrollo en relación con cualquier desarrollo o mejora de los inmuebles; (ix) asesorar sobre la disponibilidad y adecuada fuente de financiación que debe utilizar la Sociedad para realizar distribuciones a los accionistas; (x) asesora en relación con el ejercicio de cualquier derecho derivados de las inversiones adquiridas en nombre de la Sociedad; (xi) asesorar a la Sociedad en relación con cualquier acción discrecional de las que tenga conocimiento en relación con las inversiones de la Sociedad, incluyendo, entre otros, derechos de voto y la fecha o fechas en las cuales han de ejercitarse dichas acciones; (xii) gestionar las inversiones inmobiliarias o acordar delegar autoridad en ciertas personas (hasta el límite y en la forma establecida en el Contrato de Gestión de Inversiones) para que les asesoren en el desarrollo de esta función; y (xiii) proporcionar asesoramiento a la Sociedad de reputados asesores de seguros en relación con los seguros necesarios para los inmuebles de la Sociedad y asegurarse de que dicho seguro aprobado por escrito por la Sociedad se pone en marcha (a cuenta de la Sociedad).

La Sociedad Gestora podrá delegar la prestación de algunos de estos servicios en uno o más terceros en los términos permitidos por el Contrato de Gestión de Inversiones.

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones, la estrategia a seguir por parte de la Sociedad Gestora en la prestación de sus servicios y en la gestión de los inmuebles de la Sociedad derivará de la combinación de un Plan de Negocios considerado y aprobado por escrito por el Consejo de Administración y de la aprobación de acuerdos por escrito del Consejo de Administración cuando se requiera.

### Comisiones de gestión

De acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir una comisión fija (la “Comisión Fija”) y una comisión variable (la “Comisión Variable”) en la medida en que resulte pagadera de acuerdo con los términos del Contrato de Gestión de Inversiones. La Sociedad Gestora también tendrá derecho a percibir comisiones adicionales que serán acordadas con la Sociedad en relación con la prestación de cualquier servicio adicional que hayan acordado. En la medida en que dichos servicios se proporcionen en relación con activos participados conjuntamente por la Sociedad y terceros, la Sociedad solo será responsable del pago de las comisiones pertinentes a prorrata de su participación. Las comisiones que resulten pagaderas y exigibles a la Sociedad Gestora no estarán sujetas a reducción o devolución por cualquier caída posterior que pueda sufrir el EPRA NAV (tal y como se define a continuación) de la Sociedad.

## Sección B – Emisor y posibles garantes

En relación con el Contrato de Gestión de Inversiones, “EPRA NAV” es el valor neto de los activos de la Sociedad ajustado para incluir inmuebles y otras inversiones participadas a valor razonable y excluir ciertos elementos que no se espera que se materialicen en inversiones inmobiliarias a largo plazo de acuerdo con las indicaciones publicadas por la *European Public Real Estate Association* (en la versión de agosto de 2011, salvo que la Sociedad y la Sociedad Gestora acuerden lo contrario).

El EPRA NAV de la Sociedad se basará en la valoración más reciente de los activos inmobiliarios de la Sociedad y será calculado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera tal y como se han implementado en la UE (“NIIF-UE”). Las valoraciones de los activos de la Sociedad se llevarán a cabo (i) el 30 de junio de cada año a través de una valoración externa “de escritorio” (i.e., una valoración limitada que no implica una inspección física de los inmuebles y que lo que pretende es actualizar la valoración previa a 31 de diciembre incorporando los cambios significativos que se hayan producido en las condiciones de mercado y/o en los activos correspondientes (i.e., arrendamientos, inversiones en CAPEX o contingencias legales)) y (ii) el 31 de diciembre de cada año a través de una valoración física, en ambos casos realizada por un tasador cualificado y acreditado como tal por la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) que se designará por el Comité de Auditoría y Control. Se espera que la primera valoración externa tenga lugar el 31 de Diciembre de 2014 (asumiendo la adquisición de al menos un inmueble antes de esa fecha). Las valoraciones de los activos inmobiliarios de la Sociedad se harán de acuerdo con las secciones apropiadas del Libro Rojo de RICS en la fecha de las valoraciones. Esta es una práctica aceptada internacionalmente en la valoración de inmuebles. El EPRA NAV de la Sociedad será calculado semestralmente y comunicado en el momento de la publicación de resultados financieros anuales e intermedios de la Sociedad a través de la publicación de un Hecho Relevante.

El pago de la Comisión Variable dependerá de que el resultado de la Sociedad supere un umbral determinado y también estará sujeto a que se declare una cota máxima previa anual, cada una de ellas descritas con mayor detalle a continuación.

### *Comisión Fija y gastos*

La Comisión Fija se pagará a la Sociedad Gestora mensualmente a periodo vencido en efectivo. La Comisión Fija de cada mes se calculará tomando como referencia el 1,25% por año del EPRA NAV (excluyendo el efectivo neta (efectivo menos deuda)) del 31 de diciembre anterior. La Comisión Fija será como mínimo de €2 millones por año, excluyendo IVA y costes, hasta el primer día en el que el 50% o más de los ingresos de la Emisión (excluyendo costes y gastos incurridos por la Sociedad en la Emisión) hayan sido invertidos en inmuebles por la Sociedad. El EPRA NAV a 31

## Sección B – Emisor y posibles garantes

de Diciembre de 2013 será equivalente a los Ingresos Netos de la Emisión.

### *Comisión Variable*

La Comisión Variable ha sido diseñada para incentivar y recompensar a la Sociedad Gestora por generar retorno para los accionistas de la Sociedad. El retorno de los accionistas para un año concreto será equivalente a la suma de (a) la variación en el EPRA NAV de la Sociedad durante dicho año menos los ingresos netos de cualquier emisión de Acciones Ordinarias durante dicho año y (b) los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas) totales pagados en dicho año (el resultado de sumar (a) y (b), el “Retorno del Accionista”). La “Rentabilidad del Accionista” es el Retorno del Accionista para un año determinado dividido entre el EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. El EPRA NAV a 31 de diciembre de 2013 se considerará los Ingresos Netos de la Emisión (el “EPRA NAV Inicial”).

La “Correspondiente Marca de Referencia” en cualquier momento será la mayor entre (i) el EPRA NAV Inicial, y (ii) el EPRA NAV a 31 de diciembre (ajustado para incluir el total de los dividendos pagados durante ese año y excluir los ingresos netos de cualquier emisión de Acciones Ordinarias durante ese año) del año más próximo en el que se pagó la Comisión Variable.

La Comisión Variable será pagadera en un año determinado si se alcanzan dos barreras clave:

- (a) La Rentabilidad del Accionista supere el 10% (la cantidad en euros por la que el Retorno del Accionista para ese año supere el Retorno del Accionista que habría producido un 10% de Rentabilidad del Accionista se denominará el “Exceso del Retorno del Accionista” y la parte de la Rentabilidad del Accionista que supere el 10% se denominará el “Exceso de la Rentabilidad del Accionista”); y
- (b) La suma de (A) el EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de cada año y (B) el total de dividendos (o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas) que se hayan pagado en dicho año o en cualquier año anterior desde el año más reciente en el que se pagó la Comisión Variable supere la Correspondiente Marca de Referencia (la cantidad que dicha suma supere la Correspondiente Marca de Referencia se denominará “Exceso de la Marca de Referencia”).

Si las dos barreras anteriormente descritas se alcanzan, la Comisión Variable en relación con dicho año será un “*promote*” igual al inferior entre (x) el 20% del “Exceso del Retorno del Accionista” y (y) el 20% del Exceso de la Marca de Referencia (el “*Promote*”).

Además, en un año en el que la Comisión Variable sea pagadera y

## Sección B – Emisor y posibles garantes

esté basada en el Exceso de Retorno del Accionista, la Comisión Variable también incluirá un “*promote equalization*” (el “*Promote Equalization*”), una vez se haya alcanzado una Rentabilidad del Accionista del 12%, y solo aplicará hasta que la Rentabilidad del Accionista del 22%. El *Promote Equalization* pretende otorgar a la Sociedad Gestora la posibilidad de obtener comisiones hasta un máximo equivalente al 20% en el primer 10% del Retorno del Accionista en dicho año, que de otro modo no sería pagadero. Por encima del 22% solo será siendo aplicable el *Promote*. El *Promote Equalization* permite a la Sociedad Gestora recibir un 20% adicional del Exceso de Retorno del Accionista que refleja una Rentabilidad del Accionista de entre 12% y 22%.

La Comisión Variable será calculada anualmente el 31 de diciembre de cada ejercicio fiscal, expresada en euros. Sujeto a ciertas excepciones limitadas, la Comisión Variable se pagará en efectivo y la Sociedad Gestora deberá usar dicho efectivo (después de deducirse el Impuesto de Sociedades y cualquier otro impuesto que sea aplicable) para suscribir o adquirir Acciones Ordinarias (las “Acciones de la Comisión Variable”). El pago antes mencionado no será ingresos netos de cualquier emisión de Acciones Ordinarias a los efectos de calcular el Retorno del Accionista. Sujeto a ciertas excepciones habituales, las Acciones de la Comisión Variable estarán sujetas a un periodo de “*lock-up*” de tres años.

### Servicios de Auditoría

Deloitte S.L. (“Deloitte”) ha sido nombrado auditor por la Sociedad y proporcionará los correspondientes servicios de auditoría.

Mientras la Sociedad no tenga ninguna filial y no prepare estados financieros consolidados, los estados financieros de la Sociedad se prepararan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad. Además, la Sociedad pretende preparar un segundo juego de estados financieros de acuerdo con las NIIF-UE en relación con sus cuentas anuales.

Los honorarios de auditoría a percibir por Deloitte se negociarán anualmente y se establecerán en las cartas de compromiso anuales de Deloitte.

### Tasadores de inmuebles

La Sociedad contratará los servicios de una o varias firmas de valoración que resulten apropiadas, y que serán designadas por el Comité de Auditoría y Control de la Sociedad en relación con la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad que se llevará a cabo el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada año. Dichas valoraciones serán llevadas a cabo por un tasador cualificado y acreditado como tal por la RICS.

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
		<p><b>Servicios de gestión de propiedades (<i>property management</i>)</b></p> <p>La Sociedad o la Sociedad Gestora, según el caso, contratará los servicios de una de las sociedades líderes en el sector de la gestión de propiedades (<i>property management</i>), como Gentalia, para gestionar los inmuebles de la Sociedad. La Sociedad Gestora tiene una participación del 50% del capital en Gentalia. Cualquier servicio que Gentalia proporcione a la Sociedad se realizará a precios de mercado y debe ser aprobado por el Consejo de Administración, salvo que dicho servicio quede bajo el ámbito de un contrato marco celebrado entre Gentalia y la Sociedad.</p> <p>La gestión de propiedades (<i>property management</i>) comprende una gran variedad de actividades, que se pueden clasificar en tres grandes grupos diferentes: (i) gestión in situ que incluye actividades del día a día como los servicios de presupuesto ordinario y control, seguridad, mantenimiento, limpieza, gestión de cobros, actividades de marketing en un centro comercial y arrendamiento especiales (e.g., kioskos); (ii) prestación de servicios de facturación, control de pagos y de deuda; y (iii) elaboración y supervisión de los contratos de arrendamiento y sus renovaciones, supervisión de vencimientos de arrendamientos, servicios de asesoría jurídica y gestión de garantías, entre otros.</p> <p><b>Banco Agente</b></p> <p>La Sociedad ha contratado a Banco Santander Investment, S.A. para actuar como banco agente en la Emisión.</p>
<b>B.4a</b>	Descripción de las tendencias recientes más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad:	<p>El impacto de la crisis de crédito internacional, la crisis de deuda soberana europea y la crisis económica española (que ha derivado en unas tasas de paro muy elevadas en España), el exceso de oferta de inmuebles, de empresas y promotoras del sector inmobiliario con sobreendeudamiento y la ausencia de financiación bancaria en el mercado inmobiliario español han sido considerables desde 2007, dando lugar a una fuerte caída cíclica y un reajuste estructural de precios de los activos inmobiliarios. En la segunda mitad del 2013 ha habido un crecimiento positivo, con un crecimiento del 0,1% del PIB en el tercer trimestre alcanzando el 0,3% en el último trimestre. En relación con el mercado laboral, la elevada tasa de paro (25,98% en el tercer trimestre de 2013) refleja la consecución de varios trimestres sucesivos de debilidad económica. Sin embargo, la tendencia reciente ha sido positiva, con tres meses seguidos de caídas en el registro de parados, incluyendo una caída de 108.000 personas en diciembre de 2013. Basándose en esta información, el Ministerio de Economía y Competitividad ha mejorado su previsión del paro, con una tasa de paro esperada del 25,0% para 2014 frente al 25,9% del año anterior.</p> <p>Después de años de caídas continuas, las rentas y los rendimientos de ciertos segmentos del mercado inmobiliario español han empezado a estabilizarse en los primeros tres trimestres de 2013 (Fuente: Cushman &amp; Wakefield European Marketbeat Snapshots, Knight Frank, 2012 y 2013). Se está produciendo un incremento</p>

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
		<p>significativo en el número de operaciones relacionados con inmuebles terciarios y residenciales en curso debido al inicio de la estabilización estructural macroeconómica en España, con instituciones financieras y propietarios de viviendas desapalancándose, la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) llevando a cabo ventas y la participación de inversores internacionales aumentando. Los precios del alquiler han empezado a estabilizarse, especialmente en el mercado primario, después de varios años con caídas continuas (Fuente: Cushman &amp; Wakefield European Marketbeat Snapshots, Knight Frank, 2012 y 2013). Las brechas de rentabilidad (<i>yield-gaps</i>) están acercándose a los máximos históricos (Fuente: Knight Frank, 2013 y Bloomberg).</p>
<b>B.5</b>	Descripción del grupo:	No aplicable; inmediatamente después de la Admisión la Sociedad no tendrá ninguna filial
<b>B.6</b>	Accionistas principales:	<p>A fecha de este Folleto, el capital social emitido de la Sociedad asciende a €60.000 dividido en una serie de 30.000 acciones representadas por anotaciones en cuenta, con un valor nominal de €2,00 cada una. Todas las acciones están plenamente desembolsadas. A 12 de febrero de 2014 (siendo el último día hábil anterior al registro del Folleto con la CNMV), la Sociedad Gestora, Grupo Lar, era titular de 30.000 Acciones Ordinarias representativas del 100% del capital de la Sociedad. El 83% de Grupo Lar es propiedad y está bajo el control efectivo de la Familia Pereda. Dos de los seis miembros del Equipo Gestor (D. Luis Pereda y D. Miguel Pereda) son miembros de la Familia Pereda y, por lo tanto, accionistas de la Sociedad Gestora. Además, D. Luis Pereda y D. Miguel Pereda son el Presidente ejecutivo y el Consejero Delegado de Grupo Lar respectivamente. D. Miguel Pereda es también miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.</p> <p>Los derechos de voto de Grupo Lar no se diferencian de los del resto de accionistas.</p> <p>Grupo Lar se ha comprometido a suscribir, al Precio de Emisión, un total de 970.000 Nuevas Acciones condicionado a que el Contrato de Colocación siga vigente de acuerdo con sus términos. Inmediatamente después de la Admisión, Grupo Lar será titular de 1.000.000 de Acciones Ordinarias representativas 2,5% del capital de la Sociedad (sobre la base de una Emisión de €400 millones).</p> <p>La Sociedad ha suscrito un acuerdo de suscripción con el Inversor Ancla (el Contrato de Suscripción del Inversor Ancla) según el cual el Inversor Ancla ha acordado irrevocablemente suscribir, al Precio de Emisión, un total de 5.000.000 Acciones Nuevas si el número final de Acciones Ordinarias emitidas en la Emisión es igual o superior a 35.000.000 o una cantidad de Acciones Ordinarias que representen el 12,5% de las Acciones Nuevas si el número de Acciones Nuevas es menor que 35.000.000 condicionado a la vigencia del Contrato de Colocación de acuerdo con sus términos y al cumplimiento ciertas condiciones (incluyendo que el número final de Acciones Ordinarias que se emitan en la Emisión sea de al</p>

<b>Sección B – Emisor y posibles garantes</b>		
		<p>menos 30.000.000). Se espera que el número final de Acciones Ordinarias que se emitirán en la Emisión sea determinado y anunciado a través de un Hecho Relevante el 3 de marzo una vez finalice la Colocación.</p> <p><b><u>Inversores tipo</u></b></p> <p>Se espera que los inversores tipo de la Sociedad sean inversores institucionales y cualificados que estén buscando asignar parte de su cartera de inversión en el mercado español.</p> <p>La inversión en la Sociedad será apropiada solo para aquellos inversores que sean capaces de evaluar los riesgos y ventajas de dicha inversión, que comprendan el riesgo potencial de la pérdida de capital y la posibilidad de que exista una liquidez limitada de las inversiones subyacentes de la Sociedad y de las Acciones Ordinarias, para los que una inversión en las Acciones Ordinarias sea parte de una cartera de inversión diversificada, que comprenda plenamente y estén dispuestos a asumir los riesgos que implica invertir en la Sociedad y que tengan los recursos suficientes para soportar cualquier pérdida (que podrá ser igual a la totalidad de la inversión realizada) derivada de dicha inversión. Se aconseja a los inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de invertir en la Sociedad.</p> <p>La Sociedad no tiene constancia de ninguna persona que, directa o indirectamente, conjuntamente o por separado, ejercite o puede ejercitar el control sobre la Sociedad a fecha de la Admisión o inmediatamente después.</p>
<b>B.7</b>	Información histórica financier clave:	No aplica. Este Folleto contiene información financiera histórica limitada de la Sociedad ya que la Sociedad se ha constituido recientemente y tiene una historia operativa limitada.
<b>B.8</b>	Información financiera seleccionada pro forma:	No aplica. Este Folleto no contiene información financiera pro forma.
<b>B.9</b>	Estimación de beneficios:	No aplica. Este Folleto no contiene estimaciones o previsiones de beneficios.
<b>B.10</b>	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica:	No aplica. La Sociedad se ha constituido recientemente y tiene limitada información financiera y operativa. Los estados financieros auditados de la Sociedad a 24 de enero de 2014 relativos al periodo de ocho días finalizados en dicha fecha se incluyen en otro apartado
<b>B.11</b>	Capital de explotación:	No aplica. La Sociedad opina, considerando los ingresos netos que recibirá la Sociedad a resultas de la Emisión, que el capital circulante disponible por la Sociedad es suficiente para cubrir sus necesidades actuales y, en particular, para al menos los próximos 12 meses desde la fecha de este Folleto.

<b>Section C—Valores</b>		
<b>C.1</b>	Tipo y clase de valores:	<p>Las Acciones Ordinarias tienen un valor nominal de €2,00 cada una.</p> <p>El código ISIN de las Acciones Ordinarias será anunciado a través de la publicación de un Hecho Relevante antes de la Admisión. No habrá ni oferta ni solicitudes de cotización de ninguna otra clase de acciones de la Sociedad. Todas las acciones de la Sociedad son de la misma clase.</p>
<b>C.2</b>	Divisa de emisión de los valores:	Las Acciones Ordinarias se emitirán en euros.
<b>C.3</b>	Número de acciones emitidas:	El número final de Acciones Ordinarias emitidas en la Emisión se determinarán y anunciarán a través de la publicación de un Hecho Relevante el 3 de marzo de 2014 una vez haya concluido la Colocación.
<b>C.4</b>	Descripción de los derechos vinculados a los valores:	Las Acciones Ordinarias serán totalmente desembolsadas en el momento de su emisión, tendrán igualdad de rango entre ellas y acarrearán derecho a percibir dividendos y otras distribuciones que se declaren o paguen en adelante en relación con las Acciones Ordinarias.
<b>C.5</b>	Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores:	<p>Bajo la ley española, la Sociedad no puede imponer restricciones a la libre transmisibilidad de las Acciones Ordinarias en sus Estatutos Sociales.</p> <p>No obstante, los Estatutos Sociales contendrán obligaciones de indemnización para los Accionistas Cualificados en favor de la Sociedad diseñadas para desincentivar las situaciones en las que haya que pagar un dividendo a un Accionista Cualificado. Si se paga un dividendo a un Accionista Cualificado, la Sociedad podría verse obligada a deducir del importe a pagar a ese Accionista Cualificado una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por la Sociedad como consecuencia del pago de dicho dividendo.</p> <p>Asimismo, los Estatutos Sociales contendrán ciertas obligaciones de información en relación a los accionistas o beneficiarios efectivos de las Acciones Ordinarias que estén sujetos a un régimen legal especial aplicable a fondos de pensiones o planes de beneficios (como ERISA, tal y como se define en el Folleto). Si alguno de los mencionados accionistas o beneficiarios efectivos no cumple con las obligaciones de información, la Sociedad tendrá derecho a suspender (hasta que se cumplan dichas obligaciones) los derechos políticos y económicos unidos a las Acciones Ordinarias de dicha persona. Además, la Sociedad podrá requerir de cualquier accionista o beneficiario efectivo de las Acciones Ordinarias dicha información mientras la Sociedad lo considere necesario o útil para determinar si dicha persona está sujeta a un régimen legal especial aplicable a fondos de pensiones o planes de beneficios. El objetivo de esta disposición es proporcionar a la Sociedad la posibilidad de minimizar el riesgo de que Inversores de Planes de Beneficio (u otros inversores similares) tengan una participación de cualquier</p>

<b>Section C—Valores</b>		
		<p>clase en el capital de la Sociedad igual o superior al 25%.</p> <p>La adquisición y tenencia de Acciones Ordinarias por un inversor también puede estar afectada por la ley o requisitos regulatorios de su propia jurisdicción, que puede incluir restricciones a la libre transmisibilidad de dichas Acciones Ordinarias. Se aconseja que los inversores consulten a sus propios asesores antes de invertir en las Acciones Ordinarias.</p> <p>Adicionalmente, la Sociedad y J.P. Morgan han acordado bajo el Contrato de Colocación que la Sociedad estará sujeta a un compromiso de inmovilización (“<i>lock-up</i>”) durante el periodo que empieza en la fecha del Contrato de Colocación y termina 270 días después de la Admisión.</p> <p>Por otra parte, la Sociedad y la Sociedad Gestora (que es titularidad y está efectivamente controlada por la Familia Pereda con una participación del 83%) han acordado bajo el Contrato de Gestión de Inversiones (solo en relación con las Acciones de la Comisión Variable) y acordarán en el Contrato de Colocación (en relación con cualquier Acción Ordinaria que tuviera la Sociedad Gestora) que, sujeto a las excepciones habituales, la Sociedad Gestora no podrá transmitir ninguna de las Acciones Ordinarias antes del tercer aniversario de la Admisión o, en relación con las Acciones de la Comisión Variable, desde el día en que dichas acciones fueron sean entregadas a la Sociedad Gestora.</p> <p>El Inversor Ancla también está sujeto a un compromiso de “<i>lock-up</i>” (sujeto ciertas excepciones) durante el periodo que comienza en la fecha del Contrato de Suscripción del Inversor Ancla y termina 180 días después de la Admisión.</p>
<b>C.6</b>	Admisión:	<p>La Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de sus Acciones Ordinarias en las Bolsa de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o Mercado Continuo. La Sociedad espera que sus Acciones Ordinarias estén admitidas a negociación y cotizando en las Bolsas de Valores españolas el 6 de marzo de 2014. El símbolo bajo el cual cotizarán las Acciones Ordinarias será anunciado a través de la publicación de un Hecho Relevante antes de la Admisión</p>
<b>C.7</b>	Descripción de la política de dividendos:	<p>La Sociedad tiene intención de mantener una política de dividendos considerando unos niveles sostenibles de distribución de dividendos, que reflejen su previsión futura de obtención de beneficios. La Sociedad efectuará distribuciones de dividendos cuando el Consejo de Administración lo considere adecuado. No obstante, de conformidad con el Régimen SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o</p>

<b>Section C—Valores</b>		
		<p>participaciones en Filiales Cualificadas o en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectas al cumplimiento del objeto de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por Filiales Cualificadas o Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos (i.e., beneficios que se correspondan con rentas procedentes de las actividades accesorias). Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá el Régimen SOCIMI con efectos desde el ejercicio al que los dividendos se refieren.</p> <p>Únicamente aquellos accionistas que se encuentren inscritos en el sistema de registro, compensación y liquidación de valores gestionado por Iberclear a las 23:59 horas (CET) del día en el que se adopte el acuerdo de distribución de dividendos tendrán derecho al cobro de los referidos dividendos. El pago de dividendos se efectuará a los titulares de Acciones Ordinarias que lo sean en ese momento. Los Estatutos Sociales disponen que los dividendos serán pagaderos a los 30 días de la fecha de adopción del acuerdo de distribución de dividendos, salvo que la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración acuerden una fecha distinta.</p>

<b>Section D—Risks</b>		
<b>D.1</b>	<p>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad:</p>	<p>Antes de invertir en las Acciones Ordinarias, los inversores potenciales deberán considerar los posibles riesgos asociados que conllevan. Los riesgos relativos a la Sociedad y/o su industria incluyen los siguientes:</p> <p><b><u>RIESGOS INHERENTES A LA INVERSIÓN EN UNA SOCIEDAD NUEVA</u></b></p> <p>— La estructura de gestión de la Sociedad, el procedimiento a seguir a la hora de llevar a cabo futuras inversiones, los mecanismos establecidos para calcular el devengo de las comisiones de gestión, el hecho de que el rendimiento de la Sociedad dependa de la experiencia de la Sociedad Gestora y la condición del emisor como sociedad recién constituida son factores que contribuyen a la complejidad de la inversión en las Acciones Ordinarias. Como resultado de lo anterior, los inversores institucionales y cualificados están más capacitados para comprender la inversión en la Sociedad y los riesgos que ella conlleva. En cualquier caso se recomienda a los inversores potenciales que consulten a sus asesores financieros, legales y</p>

#### Section D—Risks

fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

- La Sociedad es de nueva constitución y tiene un historial financiero y operativo limitado, y los posibles inversores pueden tener información limitada a la hora de evaluar las expectativas de la Sociedad y las ventajas de una inversión en Acciones Ordinarias. La Sociedad pretende invertir fundamentalmente en el sector de inmuebles terciarios en España pero en la actualidad ni tiene ni ha entrado en negociaciones en relación con ninguna oportunidad de inversión y no lo hará hasta después de la Admisión. Cualquier inversión en Acciones Ordinarias está sujeta a todos los riesgos e incertidumbres asociadas a un negocio nuevo, incluyendo el riesgo de que la Sociedad no consiga ninguno de sus objetivos de inversión, que no se invierta todo el capital y que el valor de cualquier inversión realizada por la Sociedad y de las Acciones Ordinarias pueda caer sustancialmente.

#### RIESGOS RELATIVOS AL GESTOR EXTERNO DE LA SOCIEDAD Y EL CONTRATO DE GESTIÓN DE INVERSIONES

- La Sociedad será externamente gestionada y, por lo tanto, la capacidad de la Sociedad para conseguir los objetivos de inversión dependerá en gran medida de la Sociedad Gestora y de la experiencia del Equipo Gestor. El Contrato de Gestión de Inversiones tiene un plazo inicial de 5 años. Una vez expirado dicho plazo, no existe seguridad de que se pueda acordar otro contrato en términos similares con una nueva entidad gestora en el momento oportuno.
- La Sociedad ha firmado un Contrato de Gestión de Inversiones por el cual las funciones que normalmente realiza el Consejo de Administración u otro órgano corporativo de sociedades cotizadas serán llevadas a cabo por la Sociedad Gestora, salvo en aquellos casos en los que dichas funciones sean Materias Reservadas. Es habitual encontrar esta estructura en instituciones de inversión colectiva o fondos de inversión pero la normativa de aplicación a este tipo de entidades no aplica a la Sociedad. En particular, debe destacarse que aunque haya cambios en las Personas Clave o en sus puestos como consejeros en la Sociedad Gestora que disparen eventos de rescisión bajo el Contrato de Gestión de Inversiones, dichos cambios o alteraciones en el accionariado de la Sociedad Gestora no dispararán la obligación de lanzar una oferta pública de adquisición.
- Las acciones llevadas a cabo por la Sociedad Gestora pueden afectar negativamente a la Sociedad y la Sociedad puede no ser capaz de finalizar el Contrato de Gestión de Inversiones a su criterio. No se puede asegurar que la Sociedad Gestora tendrá éxito en la anticipación de los intereses de la Sociedad o que sus acciones no afectaran negativamente los intereses de la Sociedad.

## Section D—Risks

- Este Folleto incluye cierta información sobre el rendimiento pasado del Equipo Gestor y de la Sociedad Gestora. Sin embargo, el rendimiento pasado del Equipo Gestor y de la Sociedad Gestora no es indicativo ni pretende serlo de las actividades o resultados futuros de la Sociedad. Como consecuencia, en el momento de la Admisión, los posibles inversores de la Sociedad tendrán información limitada que les ayude a evaluar el posible rendimiento futuro del Equipo Gestor.
- La Sociedad Gestora puede no ser capaz de retener a las Personas Clave o de identificar a candidatos adecuados para sustituirlos y, por tanto, la estrategia de inversión de la Sociedad, así como su negocio, situación financiera y resultados operativos podrían verse negativamente afectados. Adicionalmente, la Sociedad no podría rescindir el Contrato de Gestión de Inversiones bajo ciertas circunstancias si alguna de la Personas Clave cesará en su condición de miembro del Equipo Gestor.
- La Sociedad espera que se produzcan conflictos de interés entre la Sociedad Gestora y la Sociedad. Estos conflictos incluyen condiciones de inversión en los casos en los que la Sociedad coinvierta con la Sociedad Gestora. Si los conflictos de interés con la Sociedad Gestora derivan en decisiones que no son las más beneficiosas para los accionistas de la Sociedad, el negocio de la Sociedad, su situación financiera, los resultados de sus operaciones y sus perspectivas podrían verse negativamente afectados.
- La Sociedad Gestora tiene en la actualidad una participación del 50% en Gentalia. Podría surgir un potencial conflicto de interés si Gentalia fuera nombrada como entidad gestora de propiedades (*property manager*) de todos o parte de los activos de la Sociedad debido a los distintos intereses económicos de la Sociedad Gestora y la Sociedad. Gentalia ni es parte ni está obligada por el Contrato de Gestión de Inversiones y podría llevar a cabo en un futuro actividades y operaciones que compitan con aquellas llevadas a cabo por la Sociedad.
- Miembros del Equipo Gestor, en particular D. Luis Pereda y D. Miguel Pereda (miembros de la Familia Pereda, que tiene una participación del 83% en la Sociedad Gestora y que tienen puestos ejecutivos en la Sociedad Gestora), y los empleados de apoyo disponibles para la Sociedad Gestora (incluyendo el personal de Gentalia) puede tener conflictos de interés a la hora de asignar su tiempo y actividad a las tareas que tienen que ver con la Sociedad.
- Cualquier incremento en el EPRA NAV de la Sociedad implicará un aumento en la compensación que se pagará a la Sociedad Gestora. Si los incrementos en el EPRA NAV son el

## Section D—Risks

resultado de un sobrecalentamiento de los precios en mercado inmobiliario, es posible que se esté pagando al Equipo Gestor en exceso y por anticipado en relación con una cota cíclica del mercado.

- Aunque la Sociedad considera que las condiciones de los acuerdos entre la Sociedad y la Sociedad Gestora son en general similares a los que se habrían obtenido de un tercero no afiliado, la Sociedad no puede asegurar que sus condiciones, incluyendo las condiciones que se refieren a las comisiones, los criterios de rendimiento, las obligaciones contractuales o fiduciarias, los conflictos de interés, la limitación de responsabilidad, la indemnización o rescisión no son menos favorables para la Sociedad que lo que habrían resultado si las negociaciones se hubiesen llevado a cabo con terceros no relacionados.

### RIESGOS RELATIVOS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

- La Sociedad confiará en el conocimiento y la experiencia de los Consejeros para supervisar la gestión de sus asuntos.
- Reclamaciones judiciales, alegaciones de mala conducta o fallos operativos, u otras especulaciones de publicidad o prensa negativa que involucren a alguno de los consejeros, sean o no fundadas, pueden dañar a la Sociedad.
- Puede haber situaciones en las que un consejero tenga, directa o indirectamente, un interés material en una operación que la Sociedad esté considerando, o un conflicto de interés con la Sociedad.

### RIESGOS REGULATORIOS

- La Directiva de GFIA establece ciertas obligaciones en relación a los FIAs y los GFIA y exige que los GFIA sean autorizados por el correspondiente regulador del mercado de valores (CNMV). Sin embargo la Directiva de GFIA no ha traspuesta aun a la legislación española. Por lo tanto, actualmente no está claro si la Sociedad y la Sociedad Gestora se podrán enmarcar en las definiciones de FIA y GFIA respectivamente bajo la ley española. Bajo la ley actual, la Sociedad no considera que deba ser autorizada como un FIA regulado por la CNMV.

Si la Sociedad se decidiera a adoptar la forma de un FIA, se exigiría que la Sociedad Gestora estuviese autorizada como GFIA. Como consecuencia, la Sociedad Gestora tendría que cumplir con varios requisitos y obligaciones que (a) pueden implicar un cambio en los procedimientos operativos de la Sociedad Gestora y su relación con la Sociedad y los proveedores de servicios y puede suponer restricciones en las actividades de inversión que la Sociedad Gestora (y por tanto

## Section D—Risks

la Sociedad) pueda llevar a cabo; y (b) seguramente aumenten los costes en curso incurridos, directa o indirectamente, por la Sociedad en virtud de acuerdos contractuales acordados entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

La CNMV podría no autorizar a la Sociedad Gestora como un GFIA sobre la base de que la Sociedad Gestora no reúne los requisitos de la Directiva de GFIA y como consecuencia no se permitiría a la Sociedad Gestora gestionar la Sociedad, por lo que un gestor de inversiones sustitutivo debidamente autorizado como GFIA debería ser designado para desarrollar estas funciones.

No hay garantías de que se pueda encontrar o contratar un sucesor cualificado para gestionar las inversiones en los términos parecidos a los que aplican en el Contrato de Gestión de Inversiones. Adicionalmente, cualquier transición a un gestor de inversiones sucesor podría implicar costes significativos incurridos por la Sociedad e interrupciones sustanciales de las actividades de inversión, operaciones y marketing de la Sociedad. En particular, después de la transición al nuevo gestor de inversiones, los directivos y personal clave en la Sociedad Gestora pueden no volver a estar implicados en la gestión y toma de decisiones de la Sociedad. Cualquiera o todos estos factores pueden tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad

Si la Sociedad Gestora no es reconocida como un FIA bajo la Directiva de GFIA tal y como se regule en España podrá restringir su capacidad de colocar sus valores y encontrar inversores en otras jurisdicciones de la UE que hayan implementado la Directiva.

- Las operaciones de la Sociedad deberán cumplir con las leyes y la normativa gubernamental (ya sea interna o internacional, incluyendo la UE) que regulen, entre otras cosas, la propiedad y el uso de los inmuebles, el uso de los terrenos, promociones, parcelación, requisitos de salud y seguridad y el medioambiente. Los cambios en las leyes y los reglamentos pueden tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.
- Las leyes, reglamentos y normas medioambientales y de salud y seguridad pueden exponer a la Sociedad al riesgo de costes y responsabilidades significativos.

### RIESGOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

- Las inversiones de la Sociedad estarán concentradas en el mercado inmobiliario terciario español y por lo tanto la Sociedad tendrá una mayor exposición a los factores políticos,

#### Section D—Risks

económicos y otros factores que puedan afectar al mercado español que aquellos negocios más diversificados.

- El rendimiento de la Sociedad estará sujeto a las condiciones del mercado inmobiliario terciario en España. Cualquier deterioro en el mercado inmobiliario terciario español por cualquier motivo, podría implicar un descenso de las rentas de mercado percibidas por la Sociedad, de los ratios de ocupación para los inmuebles de la Sociedad y del valor en libros de los activos inmobiliarios de la Sociedad (y el valor al que podría disponer de dicho activo), y cualquiera de ellos podría tener un efecto materialmente adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.
- La Sociedad espera afrontar la competencia por parte de otros inversores inmobiliarios a la hora de adquirir los inmuebles deseados y en la búsqueda de inquilinos solventes para los inmuebles adquiridos. La existencia y el alcance de la competencia en el mercado inmobiliario terciario también podrá tener un efecto material adverso en la habilidad de la Sociedad para asegurar inquilinos en los inmuebles adquiridos con unos niveles satisfactorios de renta.
- Los ingresos conseguidos, el valor del capital y el valor de disposición de los inmuebles de la Sociedad y su negocio pueden verse materialmente afectados por varios factores inherentes en la venta y gestión de activos.
- La valoración de los inmuebles y de los activos relacionados con estos es inherentemente subjetiva. En la medida en que las valoraciones de los inmuebles de la Sociedad no reflejen plenamente el valor de los inmuebles subyacentes esto puede tener un efecto materialmente adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.
- La Sociedad espera incurrir en ciertos costes de terceros, incluyendo aquellos relacionados con la financiación, valoración y servicios profesionales asociados con la búsqueda y el análisis de las inversiones apropiadas. Cualquier coste asociado con una inversión potencial que no se complete afectará al rendimiento de la Sociedad.
- No se puede asegurar que las revisiones de *due diligence* llevadas a cabo por la Sociedad o un tercero en relación con cualquier propiedad que la Sociedad adquiera o en la que invierta, revelen todos los riesgos asociados con ese inmueble o inversión o el alcance de dicho riesgo. Un fallo en la *due diligence* puede tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

#### Section D—Risks

- Puede que la Sociedad no adquiera el 100% del control de las inversiones (principalmente en relación con activos de inmuebles residenciales) y puede por lo tanto estar sujeta a los riesgos asociados a inversiones minoritarias y *joint ventures*
- Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas. Dicha iliquidez puede afectar la capacidad de la Sociedad para cambiar su cartera o disponer de los inmuebles en el momento oportuno y/o a precios satisfactorios en respuesta a cambios en las condiciones económicas, del mercado inmobiliario u otras. Esto puede tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.
- En momentos en los que la Sociedad busque crear valor mediante el desarrollo de promociones, renovación o remodelación de sus inmuebles, habitualmente dependerá del rendimiento de los terceros con los que contrate. Si los terceros que contraten con la Sociedad no realizan satisfactoriamente los servicios para los que han sido contratados, ya sea por su propia culpa o por su negligencia, o por el fallo de la Sociedad a la hora de supervisar adecuadamente a los contratistas, ello puede tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad. Además los proyectos de promoción, renovación o remodelación pueden ser difíciles de identificar, pueden sufrir retrasos, pueden no completarse o pueden no conseguir los resultados esperados.
- La Sociedad puede estar expuesta a futuras responsabilidades y/o obligaciones en relación con los inmuebles que venda. Por ejemplo, la Sociedad puede ser requerida a pagar los daños (incluyendo pero no limitado a los costes procesales) a un comprador en la medida en que se demuestre que alguna de las declaraciones o garantías es inexacta o en la medida en que la Sociedad incumpla alguno de los pactos u obligaciones contenidos en la documentación de venta.
- Los inmuebles de la Sociedad pueden sufrir daños físicos que deriven en pérdidas (incluyendo la pérdida de renta) que pueden no ser compensadas en todo o en parte por las pólizas de seguro contratadas. Si se produjera una pérdida no asegurada o que supere el límite del seguro, la Sociedad podría perder el capital invertido en el inmueble afectado así como los anticipos de ingresos futuros de dichos inmuebles.
- De acuerdo con los términos del Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad Gestora está obligado a mantener a su propio coste un seguro de responsabilidad profesional para cubrir posibles reclamaciones de la Sociedad bajo dicho acuerdo hasta dos años después de la fecha de conclusión. Sin embargo, dicho seguro puede estar sujeto a los habituales límites deducibles y de cobertura y puede no ser suficiente para recuperar todas las pérdidas reclamadas por la Sociedad, que

**Section D—Risks**

podrá por lo tanto, sufrir pérdidas.

- La Sociedad podrá o bien optar o bien ser obligada a vender sus inversiones, incluso debido a exigencias impuestas por un tercero (por ejemplo un banco acreedor) en un momento en el que se produzca un retorno menor de lo esperado o una pérdida en dicha inversión. Además, la Sociedad puede no ser capaz de deshacerse de una inversión, lo que inmovilizaría el capital invertido en ese activo e impediría la capacidad de la Sociedad sacar provecho de otras oportunidades de inversión.
- A la espera de la inversión de los Ingresos Netos para adquirir inmuebles, la Sociedad pretende que los Ingresos Netos y la caja que aún no hayan sido invertidos sean retenidos en forma de efectivo o activos equivalentes, o en depósitos suscritos con una o más entidades financieras. No se puede asegurar el tiempo que tardará la Sociedad en invertir todos los Ingresos Netos en inmuebles terciarios y puede que no encuentre inmuebles terciarios apropiados en los que invertir todos los Ingresos Netos.
- El objetivo de Rentabilidad del Accionista que se establece en el Folleto para las inversiones de la Sociedad es únicamente un objetivo (y no es una predicción de beneficios para que no haya duda). No se puede asegurar que las inversiones de la Sociedad vayan a alcanzar o a implementar de manera satisfactoria la Estrategia de Inversión.
- Durante el periodo en el que los Ingresos Netos estén siendo invertidos, la estructura financiera de la Sociedad puede no estar en niveles óptimos ya que la Sociedad pretende invertir la mayoría de los Ingresos Netos de la Emisión en la adquisición de activos inmobiliarios, sin tener que recurrir al endeudamiento.
- La estrategia de inversión de la Sociedad contempla el uso de deuda, lo que expone a la Sociedad a riesgos asociados con los préstamos. En la medida en que la Sociedad incurra en un nivel significativo de endeudamiento, esto podría reducir la flexibilidad financiera de la Sociedad y la caja disponible para pagar dividendos a los accionistas debido a la necesidad de cubrir las obligaciones de la deuda.
- La Sociedad puede incurrir en deuda con un tipo de interés flotante. Una exposición creciente a movimientos adversos de tipos de interés a través de deuda de interés flotante puede tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

**RIESGOS RELATIVOS A LA ESTRUCTURA Y LA FISCALIDAD**

**Section D—Risks**

- La Sociedad ha optado por el Régimen SOCIMI de conformidad con la Ley de SOCIMI (según ha sido definida), no obstante, no existen garantías de que, tras la opción por el Régimen, la Sociedad mantenga su condición de SOCIMI española (debido al incumplimiento de los requisitos legales exigidos para disfrutar del Régimen SOCIMI o por otros motivos). Si la Sociedad perdiera su condición de SOCIMI española, ésta quedaría sujeta a tributación por los beneficios obtenidos en el desempeño de su actividad al tipo general del Impuesto sobre Sociedades (actualmente un 30%) y no podría optar por el Régimen SOCIMI (y, en consecuencia, beneficiarse de este régimen especial) en el plazo de tres años. En el supuesto de pérdida del régimen de SOCIMI por una sociedad, sus accionistas quedarían sujetos a tributación en España bajo normativa general (como si el Régimen SOCIMI no hubiera sido aplicable a la sociedad). La incapacidad de la Sociedad para obtener y mantener su condición de SOCIMI podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad y podría impactar negativamente en la negociabilidad y liquidez de las Acciones Ordinarias y en su valor
- Cualquier cambio (incluidas las modificaciones interpretativas) en las disposiciones legales relativas a las SOCIMIs españolas o, en general, en la normativa fiscal, tanto en España como en cualquier otro Estado en el que la Sociedad opere, incluyendo sin limitación, la imposición de nuevos tributos o incrementos en los tipos de gravamen españoles o extranjeros, podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.
- Las exigencias para el mantenimiento de la condición de SOCIMI podrían limitar la capacidad y la flexibilidad de la Sociedad para acometer inversiones y crecer a través de adquisiciones.
- Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para la Sociedad de conformidad con el Régimen SOCIMI. Las consecuencias de transmitir un activo cualificado antes del plazo mínimo de tres años de tenencia serían las siguientes: (i) los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del Régimen SOCIMI; y (ii) los beneficios obtenidos en la transmisión quedarían gravados al tipo general del Impuesto sobre Sociedades (actualmente, 30%); adicionalmente, todos los ingresos derivados de los activos transmitidos, incluidas las rentas obtenidas por su arrendamiento desde el momento en el que dichos activos fueron adquiridos, quedarían gravados al tipo general del Impuesto sobre Sociedades.

<b>Section D—Risks</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>— La Sociedad podría quedar sometida a un gravamen especial del 19% en concepto de Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a Accionistas Cualificados; este gravamen generaría un gasto para la Sociedad y, en consecuencia, derivaría en una disminución de los beneficios distribuibles al resto de los accionistas. Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados en favor de la Sociedad diseñadas para desincentivar los pagos de dividendos a Accionistas Cualificados y, en consecuencia, minimizar este potencial impacto negativo en la Sociedad. Sin embargo, la Sociedad no puede asegurar que estas medidas serán efectivas.</li> <li>— La Sociedad no impondrá restricciones a la libre transmisión de sus Acciones Ordinarias. La adquisición de Acciones Ordinarias por determinados inversores podría generar efectos adversos en las condiciones financieras, de negocio, en las previsiones futuras o en el resultado de las operaciones de la Sociedad.</li> </ul> <p><b><u>RIESGOS RELATIVOS A LA ECONOMÍA</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— La Sociedad está sujeta a los riesgos inherentes que resultan de las condiciones económicas generales y específicas en España y otros países. El sistema financiero global empezó a experimentar dificultades a mediados del 2007, la incertidumbre continúa rodeando el ritmo y la velocidad de la recuperación económica global y las condiciones se pueden deteriorar. Los impagos de deuda soberana y las salidas de cualquier Estado Miembro de la Unión Europea y/o la Eurozona podrían tener un efecto material adverso en la Sociedad, por ejemplo, impactando en el acceso de la Sociedad al crédito y creando incertidumbre e interrupciones en la financiación. La austeridad y otras medidas introducidas para limitar o contener los problemas podrían desembocar en una contracción económica y tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.</li> </ul>
<b>D.3</b>	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores:	<p><b><u>RIESGOS RELATIVOS A LAS ACCIONES ORDINARIAS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— El precio de mercado de las Acciones Ordinarias podría no reflejar el valor de las inversiones subyacentes de la Sociedad y podría estar sujeto a grandes fluctuaciones en respuesta a múltiples factores. Además, el valor de mercado de las Acciones Ordinarias podría diferir considerablemente del valor neto de los activos subyacentes de la Sociedad. No se puede asegurar que los accionistas recuperarán el importe de su inversión en las Acciones Ordinarias.</li> </ul>

#### Section D—Risks

- Todos los dividendos y otras distribuciones pagadas por la Sociedad se harán a discreción del Consejo y dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previsto en el Régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, tendría que pedir un préstamo para financiar la distribución, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para la adquisición de inmuebles y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultados de las operaciones y expectativas de la Sociedad.
- Las Acciones Ordinarias podrían no tener un mercado líquido. Si no se desarrolla o mantiene un mercado de negociación activo, la liquidez y negociación del precio de las Acciones Ordinarias puede verse adversamente afectado y puede dar lugar a la volatilidad del precio de mercado de las Acciones Ordinarias.
- Las ventas de Acciones Ordinarias por la Sociedad Gestora o el Inversor Ancla o la posibilidad de dichas ventas, podrían afectar al precio de mercado de las Acciones Ordinarias y podrían hacer más difícil la venta de Acciones Ordinarias para los accionistas en un momento dado o al precio que consideren apropiado.
- Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados en favor de la Sociedad diseñadas para desincentivar la posibilidad de que los dividendos sean pagaderos a los Accionistas Cualificados con el objetivo de evitar el devengo de un Impuesto de Sociedades adicional del 19% sobre el importe bruto de dicho dividendo correspondiente al Accionista Cualificado. De acuerdo con los Estatutos Sociales, si se paga dividendo a un Accionista Cualificado, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por dicho pago del dividendo de la cantidad que le corresponde al Accionista Cualificado.
- Después de la emisión, el Inversor Ancla tendrá una participación significativa de las Acciones Ordinarias. Además, es posible que otros inversores sean titulares de cantidades significativas de Acciones Ordinarias en el futuro. Los intereses de cualquier inversor significativo, incluyendo el Inversor Ancla, pueden entrar en conflicto con los de otros accionistas. Las ventas de Acciones Ordinarias o valores relacionados con estos por algún inversor significativo pueden causar un descenso del precio de mercado de las Acciones Ordinarias.
- Si la Sociedad opta por obtener financiación a través de capital adicional o utiliza ofertas de capital adicional o contribuciones en forma de capital para financiar el crecimiento de su cartera,

**Section D—Risks**

esto diluirá las participaciones de los accionistas actuales y podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de las Acciones Ordinarias.

- Los activos de la Sociedad podrían ser considerados como “activos de un plan” (“*plan assets*”) sujetos a ciertos requisitos bajo la Ley de Garantía de Ingresos de Jubilación del Empleado de los Estados Unidos de América (US Employee Retirement Income Security Act o ERISA) y/o la sección 4975 del Código Fiscal de los Estados Unidos de América (US Internal Revenue Code of 1986 o Código Fiscal). Si los activos de la Sociedad fueran considerados “activos de un plan” (“*plan assets*”) bajo la normativa relevante, ciertas operaciones en las que pudiera participar la Sociedad en el curso ordinario de sus actividades podrían constituir transacciones prohibidas y no exentas bajo ERISA o el Código Fiscal, resultando en la imposición de impuestos especiales y penalizaciones. Adicionalmente, cualquier persona con obligaciones fiduciarias respecto a un inversor que tenga la consideración de “Inversores de Planes de Beneficio” (“*Benefit Plan Investor*”) o cualquier otro plan gubernamental, de la Iglesia o no estadounidense que esté sujeto a normativa similar a la contenida en la sección 406 de ERISA y/o sección 4975 del Código Fiscal que sea responsable de la inversión de dichos planes en las Acciones Ordinarias podría tener que responder por cualquier violación de sus obligaciones fiduciarias bajo ERISA o cualesquiera otra violaciones de dicha otra normativa en relación con la Sociedad.
- Los Estatutos Sociales contienen ciertas obligaciones de información en relación a los accionistas o beneficiarios efectivos de las Acciones Ordinarias que estén sujetos a un régimen legal especial aplicable a fondos de pensiones o planes de beneficios (como ERISA, tal y como se define en el Folleto). Si no se cumplieran dichas obligaciones, podría implicar la suspensión de los derechos políticos y económicos unidos a las Acciones Ordinarias de dicha persona. Además, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad podrá llevar a cabo las medidas que considere necesario para evitar cualquier efecto adverso para la Sociedad o sus accionistas que resulte de la aplicación de leyes o reglamentos relativos a fondos de pensiones o planes de beneficios (en particular, ERISA).
- La Sociedad considera que puede ser considerada una “sociedad de inversión extranjera pasiva” (“*passive foreign investment company*”) a efectos de la normativa federal de los Estados Unidos de América relativa al impuesto sobre la renta. Además, la Sociedad no tiene pensado proveer a los inversores residentes en los Estados Unidos de América la información necesaria para realizar una elección respecto al tratamiento de la Sociedad como un “fondo de elección cualificado” (“*qualified electing fund*”). Esto podría conllevar consecuencias negativas para los inversores estadounidenses a efectos de la normativa federal de los Estados Unidos de

<b>Section D—Risks</b>		
		<p>América relativa al impuesto sobre la renta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— En el caso de aumentos del capital emitido por la Sociedad, los accionistas de la Sociedad tendrán generalmente derechos de suscripción preferente para suscribir las acciones objeto de dichos aumentos. Sin embargo, el derecho de suscripción preferente correspondiente a inversores estadounidenses titulares de acciones en sociedades españolas es habitualmente excluido, salvo que se haga una declaración de registro en relación a esos derechos bajo la Ley de Valores Estadounidense (<i>US Securities Act</i>), o sea posible conseguir una excepción de los requisitos de registros descritos en dicha Ley.</li> <li>— Puede resultar difícil para los accionistas que estén fuera de España acudir a un proceso o hacer ejecutar las sentencias extranjeras contra la Sociedad o sus consejeros.</li> <li>— Los accionistas en países con divisa diferente del euro están sujetos a un riesgo de inversión adicional por la variación en el tipo de cambio en relación con Acciones Ordinarias de su titularidad.</li> </ul>

<b>Sección E—Oferta</b>		
<b>E.1</b>	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión:	<p>Se espera que los ingresos brutos de la Emisión estén en torno a €400 millones.</p> <p>Los ingresos netos estimados de la Sociedad (sobre la base de una Emisión de €400 millones) son €390 millones después de deducir las comisiones y otros gastos pagaderos por la Sociedad e incurridos en relación con la Emisión de aproximadamente €10 millones Sociedad (sobre la base de una Emisión de €400 millones). Se espera que el tamaño final de la emisión y los ingresos finales netos de la Emisión (los “Ingresos Netos”) sean determinados y comunicados a través de la publicación de un Hecho Relevante el 3 de marzo de 2014 una vez haya concluido la Colocación.</p>
<b>E.2</b>	Motivos de la oferta destino de los ingresos:	<p>La Sociedad utilizará principalmente los Ingresos Netos de la Emisión para financiar futuras inversiones inmobiliarias así como para financiar los gastos operativos de la Sociedad en consistencia con su política de inversión. La Sociedad espera haber invertido plenamente los Ingresos Netos de la Emisión entre 18 y 24 meses después de la Admisión.</p>

<b>Sección E—Oferta</b>		
<b>E.3</b>	Descripción de las condiciones de la emisión:	<p>J.P.Morgan asumirá de manera condicional bajo el Contrato de Colocación colocar hasta 34.030.000 Acciones objeto de Colocación (sobre la base de una Emisión de €400 millones) al Precio de Emisión entre ciertos inversores profesionales institucionales y cualificados.</p> <p>La Colocación está condicionada, entre otras cosas, a la incondicionalidad del Contrato de Colocación en todos los sentidos una vez se hayan cumplido ciertas condiciones previas y no se haya rescindido de acuerdo con sus términos. Además, el Contrato de Colocación podrá ser rescindido por el Coordinador Global si el Contrato de Suscripción del Inversor Ancla finaliza, o si el Inversor Ancla no paga por la Suscripción de las Acciones del Inversor Ancla a las 9:00 a.m. horario de Madrid en la Fecha de Suscripción.</p> <p>La Sociedad Gestora se ha comprometido a suscribir, al Precio de Emisión, un total de 970.000 Nuevas Acciones condicionado a que el Contrato de Colocación siga vigente de acuerdo con sus términos.</p> <p>La Sociedad ha suscrito un Contrato de Suscripción del Inversor Ancla según el cual el Inversor Ancla ha acordado suscribir, al Precio de Emisión, un total de 5.000.000 Acciones Nuevas si el número final de Acciones Ordinarias emitidas en la Emisión es igual o superior a 35.000.000 o una cantidad de Acciones Ordinarias que representen el 12,5% de las Acciones Nuevas si el número de Acciones Nuevas es menor que 35.000.000, condicionado a la vigencia del Contrato de Colocación de acuerdo con sus términos y al cumplimiento de ciertas condiciones (incluyendo que el número final de Acciones Ordinarias que se emitan en la Emisión sea de al menos 30.000.000).</p>
<b>E.4</b>	Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos:	<p>A 12 de febrero de 2014 (siendo el último día hábil antes del registro de este Folleto con la CNMV) la Sociedad Gestora, Grupo Lar, tenía 30.000 Acciones Ordinarias que representaban el 100% del capital emitido de la Sociedad. Grupo Lar está efectivamente controlado por la Familia Pereda con una participación del 83%. Dos de los seis miembros del Equipo Gestor (D. Luis Pereda y D. Miguel Pereda) son miembros de la Familia Pereda y, por lo tanto, accionistas de la Sociedad Gestora. Además, D. Luis Pereda y D. Miguel Pereda son el Presidente y el Consejero Delegado de Grupo Lar respectivamente. D. Miguel Pereda es también miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.</p> <p>Grupo Lar se ha comprometido a suscribir, al Precio de Emisión, un total de 970.000 Nuevas Acciones condicionado a que el Contrato de Colocación siga vigente de acuerdo con sus términos. Inmediatamente después de la Admisión, Grupo Lar será titular de 1.000.000 de Acciones Ordinarias representativas 2,5% del capital de la Sociedad (sobre la base de una Emisión de €400 millones).</p> <p>La Sociedad ha suscrito un Contrato de Suscripción del Inversor Ancla según el cual el Inversor Ancla ha acordado suscribir, al</p>

<b>Sección E—Oferta</b>		
		<p>Precio de Emisión, un total de 5.000.000 Acciones Nuevas si el número final de Acciones Ordinarias emitidas en la Emisión es igual o superior a 35.000.000 o una cantidad de Acciones Ordinarias que representen el 12,5% de las Acciones Nuevas si el número de Acciones Nuevas es menor que 35.000.000, condicionado a la vigencia del Contrato de Colocación de acuerdo con sus términos y al cumplimiento de ciertas condiciones (incluyendo que el número final de Acciones Ordinarias que se emitan en la Emisión sea de al menos 30.000.000).</p> <p>Los derechos de voto de Grupo Lar ni del Inversor Ancla difieren del resto de accionistas.</p>
<b>E.5</b>	Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor y acuerdos de no enajenación:	<p>Exceptuando la Sociedad, no existe ninguna otra entidad o persona ofreciendo vender las Acciones Ordinarias.</p> <p>La Sociedad y J.P. Morgan han acordado bajo el Contrato de Colocación que la Sociedad estará sujeta a un compromiso de inmovilización (“<i>lock-up</i>”) durante el periodo que empieza en la fecha del Contrato de Colocación y termina 270 días después de la Admisión.</p> <p>Adicionalmente, la Sociedad y la Sociedad Gestora (que es titularidad y está efectivamente controlada por la Familia Pereda con una participación del 83%) han acordado bajo el Contrato de Gestión de Inversiones (solo en relación con las Acciones de la Comisión Variable) y acordarán en el Contrato de Colocación (en relación con cualquier Acción Ordinaria que tuviera la Sociedad Gestora) que, sujeto a las excepciones habituales, la Sociedad Gestora no podrá transmitir ninguna de las Acciones Ordinarias antes del tercer aniversario de la Admisión o, en relación con las Acciones de la Comisión Variable, desde el día en que dichas acciones fueron sean entregadas a la Sociedad Gestora</p> <p>El Inversor Ancla también está sujeto a un compromiso de “<i>lock-up</i>” (sujeto ciertas excepciones) durante el periodo que comienza en la fecha del Contrato de Suscripción del Inversor Ancla y termina 180 días después de la Admisión</p>
<b>E.6</b>	Dilución:	<p>Antes de la Emisión, la Sociedad Gestora, Grupo Lar, es titular del 100% del capital social emitido por la Sociedad. Inmediatamente después de la Admisión y de que tenga efecto la adquisición de €9,7 millones en Acciones Nuevas (i.e., 970.000 Nuevas Acciones), tendrá un total de 1.000.000 Acciones Ordinarias y 2,5% de la participación en la Sociedad (sobre la base de una Emisión de €400 millones). La Emisión resultará en una dilución de la participación de Grupo Lar en la Sociedad del 97,5% (sobre la base de una Emisión de €400 millones).</p>
<b>E.7</b>	Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor:	<p>No aplica. La Sociedad no cargará ningún gasto a ningún inversor en relación con la Emisión.</p>