

El Prat de Llobregat, a 28 de mayo de 2018

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente, publica el siguiente

#### **HECHO RELEVANTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado convocar una Junta General ordinaria y extraordinaria de Accionistas de la Sociedad para celebrarse, en primera convocatoria, en el domicilio social sito en CL Roure 6-8, POL. Industrial Mas Mateu, 4 Planta, El Prat de Llobregat, 08820 (Barcelona), a las 12,00 horas del día 29 de junio de 2018 y, en caso de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria el 30 de junio de 2018 en el mismo lugar y a la misma hora.

Se adjunta el anuncio de la convocatoria que ha sido publicado en esta misma fecha en la página web de la Sociedad.

Atentamente,

**Albirana Properties SOCIMI, S.A.**

Anticipa Real Estate, S.L.U., representada por D. Eduard Mendiluce Fradera,  
Presidente y Consejero Delegado

*Anexo I*

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE  
ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

## CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

El Consejo de administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "Albirana") ha decidido convocar Junta General ordinaria y extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, CL Roure 6-8, POL. Industrial Mas Mateu, 4 planta, El Prat de Llobregat (Barcelona), el día 29 de junio de 2018, a las 12:00 horas, en primera convocatoria y, en su caso, el día 30 de junio de 2018, en el mismo lugar y a la misma hora en segunda convocatoria, con el siguiente:

### *ORDEN DEL DÍA*

**PRIMERO.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017 que comprenden el Balance de Situación, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria, así como el Informe de Gestión.

**SEGUNDO.-** Resolver, en su caso, sobre la aplicación del resultado.

**TERCERO.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017 que comprenden el Balance de Situación Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, la Memoria Consolidada, así como el Informe de Gestión Consolidado.

**CUARTO.-** Aprobar la gestión social realizada por el Órgano de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017.

**QUINTO.-** Examen y, en su caso, aprobación del proyecto común de fusión por absorción de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. por parte de la Sociedad (incluyendo la adenda aclarativa suscrita posteriormente).

**SEXTO.-** Examen y, en su caso, aprobación del balance de fusión.

**SÉPTIMO.-** Examen y, en su caso, aprobación de la fusión ajustándose al proyecto de fusión.

**ÓCTAVO.-** Examen y, en su caso, aprobación del aumento de capital derivado de la fusión y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

**NOVENO.-** Examen y, en su caso, aprobación del sometimiento de la fusión al régimen tributario establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

**DÉCIMO.-** Ruegos y preguntas.

**UNDÉCIMO.-** Protocolización de acuerdos.

**DUODÉCIMO.-** Redacción, lectura y aprobación del Acta de la sesión.

### **A) Complemento de convocatoria**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa a los señores accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, que podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de la Junta General ordinaria y extraordinaria de Accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad que habrá de recibirse en el domicilio social, CL Roure 6-8, POL. Industrial Mas Mateu, 4 Plantael Prat de Llobregat, 08820 (Barcelona), dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de esta convocatoria.

### **B) Derecho de Información**

Los accionistas tendrán adicionalmente derecho a solicitar las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta o durante la misma, todo ello en los términos previstos en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital.

A partir de la fecha de publicación de este anuncio de convocatoria, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo si el accionista admite este medio) de la documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General ordinaria y extraordinaria de accionistas deba ponerse necesariamente a su disposición.

### **C) Información relativa a la Fusión**

En relación con la operación de fusión por absorción (la "**Fusión**") de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad Absorbida**"), como sociedad absorbida, y la Sociedad, como sociedad absorbente, se hace constar que se han insertado en la página web de la Sociedad ([www.albiranaproperties.com](http://www.albiranaproperties.com)), de conformidad con el artículo 39 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles ("**LME**"), los siguientes documentos:

1. El proyecto común de fusión formulado por los órganos de administración de la Sociedad y la Sociedad Absorbida, así como la adenda aclarativa sobre el mismo suscrita posteriormente (el "**Proyecto Común de Fusión**").
2. Los informes formulados por los órganos de administración de la Sociedad y la Sociedad Absorbida sobre el Proyecto Común de Fusión.
3. El informe emitido por EY, en su condición de experto independiente único designado por el Registro Mercantil de Barcelona, sobre el Proyecto Común de Fusión.
4. Las cuentas anuales y, en su caso, los informes de gestión de los tres (3) últimos ejercicios de la Sociedad y de la Sociedad Absorbida, así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas.
5. Los balances de fusión de la Sociedad y la Sociedad Absorbida, que se corresponden con los últimos balances anuales individuales auditados de cada sociedad y cerrados, respectivamente, a 31 de diciembre de 2017, junto con los correspondientes informes de auditoría. Dichos

balances se encuentran incluidos en las cuentas anuales individuales auditadas de la Sociedad y de la Sociedad Absorbida.

6. Los estatutos sociales vigentes de la Sociedad y de la Sociedad Absorbida.
7. El texto íntegro de los estatutos sociales de la Sociedad que serán de aplicación una vez se ejecute la Fusión.
8. La identidad de los administradores de la Sociedad y la Sociedad Absorbida, respectivamente, así como la fecha desde la cual desempeñan sus cargos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 LME, se hace constar que los documentos referidos anteriormente han sido objeto de inserción en la página web de la Sociedad, ([www.albiranaproperties.com](http://www.albiranaproperties.com)), con fecha 28 de mayo de 2018, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos.

Cualquier accionista (al no haber trabajadores, obligacionistas ni titulares de derechos especiales) podrá examinar en el domicilio social sito en CL Roure 6-8, POL. Industrial Mas Mateu, 4 Planta, el Prat de Llobregat, 08820 y obtener de la Sociedad la entrega o el envío gratuito de los documentos anteriores. A los efectos del artículo 287 de la Ley de sociedades de Capital, se hace constar que dicha documentación incluye el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta como consecuencia de la operación de fusión que se someterá a la aprobación de la Junta y el informe del Consejo de Administración sobre la misma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 LME, se hace constar que las menciones mínimas del Proyecto de Fusión aprobado por los órganos de administración de la Sociedad y de la Sociedad Absorbida, son las siguientes:

#### I. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN

Sociedad Absorbente: Albirana Properties SOCIMI, S.A., domiciliada en Barcelona, calle Roure 6-8, 4ª Planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.922, folio 152, hoja B-467.143 y provista de N.I.F. A-87.116.877.

Sociedad Absorbida: Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., domiciliada en Barcelona, calle Roure 6-8, 4ª Planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.922, folio 143, hoja B-491.597 y provista de N.I.F. A-87.410.320.

#### II. TIPO Y PROCEDIMIENTO DE CANJE

El tipo de canje ha sido determinado sobre la base del valor real (o razonable) de los patrimonios sociales de la Sociedad y de la Sociedad Absorbida, y será de 1 acción de la Sociedad Absorbida a 77,51451576 acciones de la Sociedad. Es decir, el accionista único de la Sociedad Absorbida recibirá 77,51451576 acciones de la Sociedad por cada acción de la Sociedad Absorbida. Así, por el canje y amortización de las sesenta mil (60.000) acciones de la Sociedad Absorbida de un (1) euro de valor nominal cada una, Alcmena (REIT) Holdco Sàrl recibirá 4.650.870 acciones de la Sociedad de un (1) euro de valor nominal cada una, con los mismos derechos

que las existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, que se emitirán totalmente desembolsadas en virtud del correspondiente aumento de capital, junto con una compensación económica en los términos descritos a continuación.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de fusión total de 152.619.332,87 euros, es decir, una prima de fusión por acción igual al importe en euros resultante de dividir la prima de fusión total de 152.619.332,87 euros entre el número de acciones a emitir, 4.650.870, esto es, de aproximadamente 32,81522228 euros por acción, tras el oportuno redondeo. A estos efectos se deja constancia de que el patrimonio aportado por la Sociedad Absorbida es igual, por lo menos, a la suma del aumento de capital social más la prima.

Adicionalmente, la valoración realizada determina que para ajustar el tipo de canje por necesidades de redondeo se otorgará una compensación mínima en dinero al accionista único de la Sociedad Absorbida por importe total de 94,56 céntimos de euro, esto es, 95 céntimos de euro tras el oportuno redondeo, por lo que dicha compensación no excede del límite fijado en el artículo 25.2 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Una vez expuesto lo anterior, se deja constancia de que para hacer el cálculo de la ecuación de canje se ha tomado en consideración el valor real (o razonable) del patrimonio de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida a 31 de marzo de 2018, y no sobre la base de los valores contables de ambas sociedades reflejados en los balances de fusión y en las cuentas anuales del año 2017, que han servido para ilustrar, pero no para determinar los valores razonables empleados para la fijación de la referida relación de canje. En consecuencia de lo anterior, cabe destacar que en el caso de la Sociedad Absorbida se ha tenido en consideración el valor de los activos inmobiliarios adquiridos por las Subsocimis II desde el 1 de enero de 2018 (448 inmuebles) hasta dicha fecha. En cuanto a la Sociedad, se deja constancia de que no ha habido una variación material de su patrimonio inmobiliario (que ostenta indirectamente a través de su participación en las Subsocimis I) desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, para determinar el tipo de canje se ha tomado en consideración la aportación que el accionista único de la Sociedad Absorbida ha realizado el pasado día 25 de mayo de 2018 a los fondos propios de la Sociedad Absorbida vía cuenta 118 del PGC por un importe de 126.036.606,51 euros.

Se hace constar que la relación de canje ha sido sometida a verificación por parte de Ernst & Young, S.L. ("EY") en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Barcelona en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

En cuanto al procedimiento de canje, el canje de las acciones de la Sociedad Absorbida por acciones de la Sociedad y, en consecuencia, la entrega al accionista único de la Sociedad Absorbida de las acciones de la Sociedad a las que tiene derecho, se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

La titularidad sobre las acciones de la Sociedad Absorbida deberá acreditarse oportunamente. Asimismo, el accionista único de la Sociedad Absorbida llevará a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para la efectividad del canje, incluyendo, sin limitación, la comunicación al

asesor registrado de los detalles de la cuenta de valores abierta en cualquier entidad participante en Iberclear en la que deberán ser depositadas las acciones recibidas.

La Sociedad soportará los costes derivados del canje y la entrega de las acciones se llevará a cabo una vez inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Barcelona. Asimismo, como consecuencia de la inscripción de la Fusión, las acciones de la Sociedad Absorbida quedarán automáticamente extinguidas.

La entrega de las acciones de la Sociedad al accionista único de la Sociedad Absorbida se realizará mediante el registro de estas en la cuenta de valores por él designada. La Sociedad solicitará la admisión a negociación en el MAB de sus nuevas acciones que se emitan como consecuencia de la Fusión.

### III. BALANCE DE FUSIÓN

Se considerarán como balances de fusión los cerrados por la Sociedad y la Sociedad Absorbida, respectivamente, a 31 de diciembre de 2017. Dichos balances, que se encuentran incluidos en las cuentas anuales individuales auditadas de la Sociedad y la Sociedad Absorbida, han sido formulados por los respectivos consejos de administración el día 26 de marzo de 2018, debidamente verificados por los auditores de cuentas de ambas sociedades y serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas y accionista único de la Sociedad Absorbida.

### IV. PRESTACIONES ACCESORIAS, APORTACIONES DE INDUSTRIA, DERECHOS ESPECIALES Y TÍTULOS DISTINTOS DE LOS REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL

No existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en la Sociedad Absorbida por lo que no será necesario otorgar compensación alguna por dichos conceptos.

Asimismo, se hace constar no existen en la Sociedad Absorbida ni en la Sociedad titulares de derechos especiales o tenedores de títulos distintos de los representativos de capital, por lo que no procede el otorgamiento de derechos ni opciones de ninguna clase en la Sociedad.

### V. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

No se atribuirán ventajas de ningún tipo en la Sociedad a los expertos independientes que intervengan en el presente Proyecto Común de Fusión, ni a los administradores de las sociedades que se fusionan.

### VI. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS NUEVAS ACCIONES DARÁN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES

Las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales de la Sociedad a partir de la fecha en que se haya inscrito la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Barcelona y en los mismos términos y condiciones que el resto de las acciones de la Sociedad.

VII. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN

Se establece el 1 de enero de 2018 como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad.

Asimismo, y a los efectos oportunos se hace constar (i) que la Sociedad Absorbida y la Sociedad pertenecen al mismo grupo con anterioridad a dicha fecha y (ii) que la retroacción contable así determinada es conforme con el PGC.

VIII. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

Sin perjuicio de la modificación estatutaria que se derivará como consecuencia del aumento de capital previamente mencionado, una vez se complete la Fusión, la Sociedad continuará regida por sus estatutos sociales, que son los que están vigentes a día de hoy y que constan inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona.

Por tanto, en caso de que se apruebe la Fusión, se modificará el capital social en la cuantía anteriormente expresada, y en consecuencia el artículo 5 de los estatutos sociales tendría en adelante la siguiente redacción:

*"ARTÍCULO 5º. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES. a) Capital Social El Capital Social que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en la cantidad de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS (9.650.870 €). b) Acciones El Capital Social se encuentra dividido en NUEVE MILLONES SEISCIENTAS CINCUENTA MIL OCHOCIENTAS SETENTA (9.650.870) acciones nominativas, de UN EURO (1) de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes. Los dividendos pasivos que en cada momento pudieran existir habrán de desembolsarse en el momento, forma y cuantías que determine el Consejo de Administración."*

IX. INFORMACIÓN SOBRE LA VALORACIÓN DEL ACTIVO Y PASIVO DEL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA QUE SE TRANSMITE A LA SOCIEDAD

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.9ª LME se hace constar que los activos y pasivos que integran el patrimonio de la Sociedad Absorbida, que se atribuirán a la Sociedad, están valorados de acuerdo con las normas contenidas en el PGC y se integrarán en la Sociedad conforme a lo que se establezca en el mismo.

X. FECHAS DE LAS CUENTAS DE LAS SOCIEDADES QUE SE FUSIONAN UTILIZADAS PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES EN QUE SE REALIZA LA FUSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.10ª de la LME se hace constar que las cuentas de las sociedades participantes en la Fusión utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión son las cerradas a 31 de diciembre de 2017 para ambas sociedades.

Asimismo, se deja constancia que también ha sido tenidas en cuenta para determinar las condiciones en las que se realiza la Fusión las consideraciones expuestas en el apartado II anterior.

XI. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA

La Fusión no tendrá consecuencias sobre el empleo, ni impacto de género en los órganos de administración, ni incidencia en la responsabilidad social de la empresa tanto de la Sociedad como de la Sociedad Absorbida. En este sentido, se deja constancia de que ni la Sociedad ni la Sociedad Absorbida tienen trabajadores.

Se hace constar que el Proyecto de Fusión fue debidamente insertado en la página web de la Sociedad, [www.albiranaproperties.com](http://www.albiranaproperties.com), con fecha 17 de abril de 2018 y depositado en el Registro Mercantil de Barcelona, con fecha 20 de abril de 2018, tal y como resultó publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que la adenda aclarativa al mismo fue debidamente insertada en la página web de la Sociedad con fecha 3 de mayo de 2018 y depositada en el Registro Mercantil de Barcelona, con fecha 22 de mayo de 2018, tal y como resultó publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

**D) Derecho de Asistencia**

Podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las entidades participantes de Iberclear con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas, según dispone el artículo 11 de los Estatutos Sociales, que regula el derecho de asistencia. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

**E) Derecho de Representación**

Los accionistas que no asistan personalmente a la Junta podrán hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 28 de mayo de 2018.



**Fdo. D. Antonio López Gallego**  
**Secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad**