

Madrid, 11 de octubre de 2019

SILVERCODE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "SILVERCODE"), 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMIs 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 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar en el domicilio social sito en Paseo Eduardo Dato, 18 – 2ºd, 28010 de Madrid, el día 11 de noviembre de 2019, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y, en caso de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria el 12 de noviembre de 2019, en el mismo lugar y hora.

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

D. Ivan Azinovic Gamo  
Secretario no consejero del Consejo de Administración  
SILVERCODE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

## **CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD**

### **SILVERCODE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**

El Consejo de Administración de SILVERCODE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) convoca a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de la Sociedad que se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, en Paseo Eduardo Dato, 18 - 2ºd, 28010 Madrid, el día 11 de noviembre de 2019, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y el día 12 de noviembre de 2019, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, para el caso de que no pudiera celebrarse en primera convocatoria por no alcanzarse el quorum legal necesario, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente orden del día:

### **ORDEN DEL DÍA**

**PRIMERO.-** Reducción del capital social en la suma de un millón doscientos noventa y un mil trescientos dos euros con treinta y tres céntimos de euro (1.291.302,33€) mediante la amortización del millón novecientas treinta y seis mil novecientas treinta y ocho (1.936.938) acciones titularidad de accionistas distintos de Java International S.à r.l. (o a quien ésta transmita sus acciones), con la finalidad de devolver el valor de las aportaciones a dichos accionistas a razón de 2,05436359 euros brutos por acción, con cargo a reservas de libre disposición y con exclusión del derecho de oposición de acreedores. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

**SEGUNDO.-** Delegación de facultades.

**TERCERO.-** Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la Junta.

Dado que la reducción de capital mediante de amortización de acciones objeto del punto primero del orden del día no afecta por igual a todas las acciones de la Sociedad, a efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 293 y 329 del mismo texto legal, se hace constar expresamente que el referido acuerdo de reducción de capital y la consecuente modificación estatutaria se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas en su conjunto y, adicionalmente, a la aprobación de las acciones afectadas por la amortización, mediante votación separada, en la que solo participarán y podrán votar los accionistas afectados por la amortización, es decir, todos los accionistas de la Sociedad distintos de Java International, S.à r.l. (o a quien ésta transmita sus acciones con anterioridad a la Junta).

A los efectos legales, se hace constar que queda a disposición de los señores accionistas toda la documentación relativa al orden del día sometido a su consideración y aprobación en el domicilio social de la Sociedad, en particular el informe emitido por el Consejo de Administración sobre la propuesta de reducción de capital social y la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales, pudiendo asimismo solicitar el envío gratuito de tales documentos.

### **COMPLEMENTO A LA CONVOCATORIA Y PRESENTACIÓN DE PROPUESTA DE ACUERDO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria, incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada, así como presentar propuesta fundamentada de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el Orden del Día de la convocatoria. El ejercicio de estos derechos deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la Sociedad (Paseo Eduardo Dato, 18 - 2ºd, 28010 Madrid) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

En el escrito de notificación se hará constar el nombre o denominación social del accionista o accionistas solicitantes y el número de acciones de que son titulares, y se acompañará el contenido de la justificación o, en su caso, la propuesta que el accionista formule incluyendo, en su caso, cuanta documentación resulte necesaria o procedente.

### **DERECHO DE ASISTENCIA**

Podrán asistir a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

A los efectos de acreditar la identidad de los accionistas o de quien válidamente les represente, a la entrada del local donde se celebre la Junta General se podrá solicitar a los asistentes, junto con la presentación de la correspondiente tarjeta de asistencia, la acreditación de su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad o de cualquier otro documento oficial generalmente aceptado a estos efectos. Tratándose de accionistas de personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante.

### **DERECHO DE REPRESENTACIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de los Estatutos Sociales, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

### **VOTO Y DELEGACIÓN A DISTANCIA**

#### **1. VOTO MEDIANTE MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA**

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante:

- a) Entrega de correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y voto debidamente firmada (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto disponga la Sociedad), u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho al voto; o
- b) Correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y voto (en su caso junto con el formulario de voto que al efecto disponga la Sociedad) y en la que figurará la firma electrónica y otra clase de identificación del accionista, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de emisión del voto de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su voto.

Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los citados medios habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 24 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

El voto emitido a distancia a que se refiere este artículo quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiere emitido.

El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las instrucciones, reglas, medios y procedimientos para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, con adecuación al estado de la técnica y ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a lo previsto en los Estatutos de la Sociedad. Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo aquí previsto se publicarán, en su caso, en la página web de la Sociedad.

Asimismo, el Consejo de Administración, para evitar posibles duplicidades, podrá adoptar las medidas precisas para asegurar que quien ha emitido el voto a distancia o delegado la representación está debidamente legitimado para ello con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad.

Una vez sometido un asunto a votación y realizado el escrutinio de los votos, el Presidente proclamará el resultado, declarando, en su caso, válidamente adoptado el acuerdo.

## **2. DELEGACIÓN MEDIANTE MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA**

Cuando la representación se confiera mediante medios de comunicación a distancia, solo se reputará válida si se realiza:

- a) Mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa; o

- b) Mediante correspondencia o comunicación electrónica con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica y otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Consejo de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.

Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 24 horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Asimismo, el Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores referidas a la representación otorgada a través de medios de comunicación a distancia.

La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

### **DERECHO DE INFORMACIÓN**

En virtud de lo dispuesto en los artículos 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta el quinto día anterior, inclusive, al previsto para la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes.

A partir de la fecha de publicación de este anuncio de convocatoria, los accionistas tienen el derecho a examinar en el domicilio social y a pedir la entrega o el envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo si el accionista admite este medio) de copia de la propuesta del acuerdo y de los preceptivos informes de los administradores, así como de la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General Extraordinaria de Accionistas deba ponerse necesariamente a su disposición.

Asimismo, durante la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. En caso de no poder satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración facilitará la información solicitada por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, salvo en los casos en los que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada.

Aunque en este anuncio estén previstas dos convocatorias, el Consejo de Administración advierte a los accionistas de que la Junta General Extraordinaria de Accionistas se celebrará, previsiblemente, en primera convocatoria el día 11 de noviembre de 2019, a las 12:00 horas de la mañana, en el domicilio social.

# **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SILVERCODE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DE CAPITAL Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES A QUE SE REFIERE EL PUNTO 1º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 11 DE OCTUBRE DE 2019**

---

El Consejo de Administración de Silvercode Investments SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Silvercode**”) emite este informe con objeto de justificar la propuesta de reducción de capital y modificación de estatutos que se somete a la aprobación de la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas bajo el punto 1º de su orden del día, conforme a lo dispuesto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital. A dichos efectos, este informe incluye igualmente el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta.

## **1. PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN**

### **1.1. Propuesta**

Se propone la reducción del capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cantidad de 48.197.052,24 euros, en un importe de 1.291.302,33 euros, esto es, reducirlo hasta la cifra de 46.905.749,91 euros, mediante la amortización directa (esto es, sin previa adquisición por parte de la Sociedad) de todas las acciones que no son titularidad de Java International, S.à r.l. (“**Java**”) o a quien ésta transmita sus acciones de la Sociedad con anterioridad a la ejecución de la reducción de capital (el “**Accionista Mayoritario**”), es decir, de 1.936.938 acciones de la Sociedad, de 0,666672 euros de valor nominal cada una de ellas, y representativas, en su conjunto, de aproximadamente el 2,68% del capital social, con devolución de aportaciones a sus titulares y la consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

El importe a abonar por la Sociedad a los accionistas cuyas acciones se amorticen en virtud de la reducción de capital es de 2,05436359 euros brutos por cada acción amortizada.

Se hace constar igualmente que la totalidad de las acciones que serían objeto de amortización están íntegramente suscritas y desembolsadas.

Como consecuencia de la operación de reducción de capital social que se propone, el Accionista Mayoritario pasaría a ser el accionista único de la Sociedad.



## **1.2. Antecedentes y estructura accionarial de la Sociedad**

Actualmente, la Sociedad está controlada por su accionista mayoritario, Java, titular de 70.358.062 acciones de Silvercode, representativas de aproximadamente el 97,32% de su capital social, estando las restantes 1.936.938 acciones (las “**Acciones Afectadas**”) en manos de accionistas minoritarios.

Con fecha 12 de abril de 2019 Silvercode anunció la firma de un contrato de compraventa de determinados activos inmobiliarios –oficinas, centro comercial C200 y plazas de parking (los “**Activos**”), operación que fue aprobada por la Junta general de accionistas de Silvercode celebrada el 14 de mayo de 2019. El cierre de la operación quedó sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, alguna de las cuales aún no se ha cumplido a fecha de hoy.

Está previsto que el cierre tenga lugar en las próximas semanas. Asimismo, es posible que antes de dicho cierre, los accionistas de Java (y accionistas de control, indirectamente, de Silvercode) reestructuren su participación en la Sociedad mediante la transmisión por parte de Java de todas sus acciones de Silvercode a favor de otra sociedad participada por dichos accionistas de Java en idéntica proporción, y sin que por tanto se produzca un cambio de control (directo o indirecto) en Silvercode.

## **1.3. Justificación de la operación propuesta**

Una vez se cumplan las condiciones suspensivas del contrato de compraventa mencionado anteriormente y se formalice la transmisión de los Activos, tal y como se ha indicado antes, Silvercode dejará de ser titular de activos productivos generadores de rentas y, por ello, se promoverá (i) la exclusión de negociación de las acciones de Silvercode del Mercado Alternativa Bursátil (el “MAB”), y (ii) la renuncia al régimen SOCIMI puesto que los restantes activos propiedad de Silvercode no le permitirán beneficiarse del régimen de SOCIMI. En consecuencia, las acciones de Silvercode perderán liquidez.

En este contexto, se propone a los accionistas minoritarios de Silvercode una operación por medio de la que podrán realizar su inversión en la Sociedad, asegurándose la percepción de un valor por sus acciones que cumple con los requisitos para ser considerado “equitativo” (que sería el aplicable en un escenario de exclusión de negociación de las acciones) y, en última instancia, no verse perjudicados por la falta de liquidez de dichas acciones.

En particular, tal y como se ha mencionado anteriormente, en caso de que la Sociedad hubiese optado por promover la exclusión de negociación de sus acciones mediante la correspondiente oferta, debe señalarse que el precio de dicha oferta no hubiera sido superior al valor al que se pretenden amortizar las acciones de los

accionistas minoritarios, dado que los 2,05436359 euros brutos por acción cumplen con lo previsto en los artículos 10.5 y 10.6 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores (el “**RD 1066/2007**”), aplicable a la exclusión de negociación del MAB de acuerdo con la Circular 2/2018 del MAB sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) (la “**Circular MAB 2/2018**”).

Además, la operación que se propone permitirá la centralización de la totalidad del capital de Silvercode en un accionista único, con la consiguiente flexibilidad y ahorro de costes y formalidades que ello conlleva.

Por todo ello, la operación propuesta es conforme con el interés de los accionistas minoritarios y la protección de sus derechos en un escenario de pérdida de liquidez como consecuencia de la exclusión de negociación de las acciones (que, tal y como se ha dicho, se realizará a un precio que cumple con los requisitos para ser considerado “equitativo”), permitiéndoles obtener de esta forma un importe que difícilmente podrían obtener a través de la venta individualizada de sus acciones en el mercado actualmente (en atención a su precio de cotización) ni tampoco en el futuro al carecer dichas acciones de cualquier tipo de mercado. De igual modo, la reducción de capital que se propone atiende también al interés social de Silvercode en la medida en que obedece a la conveniencia de lograr una mayor eficiencia organizativa y financiera de la Sociedad, permitiendo una alineación total de intereses y ahorro significativo de los costes de infraestructura a que obliga una compañía con multitud de accionistas externos minoritarios.

#### **1.4. Justificación del precio propuesto**

Tal y como se ha señalado, el importe que se propone abonar en metálico por la Sociedad a cada uno de los accionistas cuyas acciones se amorticen es de 2,05436359 euros brutos por cada acción amortizada.

A efectos meramente informativos, se hace constar que dicho precio es superior al importe por acción que correspondería en caso de que Silvercode decidiese distribuir a sus accionistas el precio (neto de costes, gastos e impuestos) que recibirá Silvercode como consecuencia de la venta de los Activos. Ello se debe a que el importe de 2,05436359 euros brutos por acción incluye no solo el valor de dichos Activos sino también la valoración de mercado de los restantes activos cuya propiedad mantendrá Silvercode.

Asimismo, se deja constancia de que el precio por acción al que Java transmitirá – en su caso – sus acciones de Silvercode no será superior en ningún caso a los referidos 2,05436359 euros.

## MÉTODOS DE VALORACIÓN

El importe de 2,05436359 euros brutos por acción cumple con los requisitos para ser considerado “equitativo” de conformidad con lo previsto en el artículo 10.5 del RD 1066/2007. Asimismo, se hace constar que, en los doce meses anteriores al día de hoy, ni Java ni ninguna persona que pudiera entenderse que actúa de forma concertada con Java ha realizado operaciones sobre acciones de Silvercode por un precio por acción superior a 2,05436359 euros.

Se presentan a continuación los resultados de la aplicación de los criterios de valoración previstos en el referido artículo 10.5 del RD 1066/2007.

### a) Valor teórico contable del Grupo

El método del Valor Teórico Contable (“VTC”) se basa en la estimación del valor de una empresa en función de su patrimonio neto, entendiendo éste como la diferencia entre sus activos contables y sus pasivos exigibles, registrados a valor neto contable. El valor obtenido se denomina valor contable, también llamado valor en libros, patrimonio neto o fondos propios de la empresa.

Se trata de un enfoque estático que considera los activos y pasivos invertidos en el negocio en el momento de la valoración a su valor contable y no tiene en cuenta la posible evolución de la empresa y los rendimientos que pueden generar éstos en el futuro, ni las plusvalías o minusvalías latentes con que pudiera contar Silvercode. Tampoco considera, en su caso, el valor generado por los activos intangibles y el fondo de comercio del negocio, partidas susceptibles de ser evaluadas de forma diferente al valor contable al estimar el valor de la Sociedad.

Se presenta a continuación el VTC de Silvercode a partir de los Estados Financieros Intermedios de 30 de junio de 2019, que están siendo objeto de revisión limitada por el auditor y se publicaran no más tarde del 31 de octubre:

*Activo no corriente: 144.379.746 euros*

*Activo corriente: 2.023.222 euros*

***Total Activo: 146.402.968 euros***

*Patrimonio Neto: 36.676.243 euros*

*Pasivo no corriente: 109.400.393 euros*

*Pasivo corriente: 326.332 euros*

***Total Patrimonio neto y Pasivo: 146.402.968 euros***

***Acciones en circulación: 72.295.000 acciones***

***VTC / Acción: 0,51 euros***

## **b) Valor liquidativo**

El valor liquidativo de una empresa trata de reflejar el valor neto resultante de una eventual situación de disolución y cese definitivo de las actividades, es decir, que se vendan sus activos y se cancelen sus deudas. Por tanto, se trata de un enfoque estático que no considera el principio de empresa en funcionamiento.

El proceso para la obtención del valor de liquidación se basa fundamentalmente en obtener el patrimonio que resulta de realizar todos los activos y liquidar todos los pasivos de una compañía teniendo en cuenta las plusvalías/minusvalías latentes en un contexto de liquidación, así como las contingencias que pudieran existir.

La Sociedad ha concluido que el valor liquidativo resultaría menos relevante que el método utilizado en el apartado e) siguiente (Valoración Triple NAV), cuya metodología es similar y es generalmente aceptada en el sector inmobiliario. Por lo tanto, no se incluye el cálculo del valor liquidativo en este informe.

## **c) Cotización media ponderada de las acciones durante el semestre inmediatamente anterior al anuncio de la operación**

Cotización a 10 de octubre (precio de cierre): 0,965 euros/acción

Número de acciones emitidas: 72.295.000

Capitalización a 10 de octubre (cierre): 69.765.000 euros

Cotización media de los últimos seis meses:

<b>Período Día / Mes / Año 2019</b>	<b>Euros/acción</b>
10 de mayo	0,878
7 de junio	0,942
9 de julio	0,965
9 de agosto	0,965
9 de septiembre	0,965
10 de octubre	0,965

Cotización media ponderada último semestre: 0,905 euros por acción.

**d) Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad, en el año precedente a la fecha del acuerdo de la operación**

El RD 1066/2007 establece que, en el supuesto de que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición en el año precedente a la fecha del acuerdo (o la propuesta de) solicitud de exclusión de negociación de las acciones, la contraprestación ofrecida en dicha oferta debe ser considerada como uno de los métodos de valoración incluidos en el artículo 10.5 del RD 1066/2007.

Dado que no se ha formulado ni anunciado ninguna oferta de adquisición en el último año, no ha considerado este método de valoración.

**e) Otros métodos de valoración: Triple NAV**

La Sociedad considera que el método de valoración Triple NAV (*Net Asset Value*), comúnmente utilizado y aceptado en el sector inmobiliario, es el que mejor refleja las características de la Sociedad, sus activos y negocio. Por lo tanto descarta otros métodos de valoración como el de múltiplos de compañías o transacciones comparables, por tratarse de métodos de valoración menos precisas en esta operación.

El método de Triple NAV parte del patrimonio neto de la Sociedad, para posteriormente ajustar el patrimonio con ajustes positivos y negativos por el valor razonable de sus activos y pasivos.

Al valorar razonablemente las inversiones inmobiliarias, se ajusta positiva o negativamente el valor neto contable de estas inversiones inmobiliarias. Para hallar el valor razonable, se descuentan a valor presente los flujos de caja futuros, descontados a una tasa de descuento.

En la siguiente tabla se detalla este cálculo:

### Silvercode Investments share's Fair Market Value (FMV) - Share

(€ thousand)	FMV Shares		
	Low Range	Mid Range	High Range
(a) Net Equity	36.676	36.676	36.676
(b) (+) Capital Gain on Assets	114.359	117.616	121.304
(c) (-) Other Adjustments	-4.561	-4.561	-4.561
(d) (-) Overheads	-1.216	-1.212	1.207
(e) (+/-) Market Value Net Financial Debt	0	0	0
<b>Triple NAV Silvercode</b>	<b>145.258</b>	<b>148.520</b>	<b>154.626</b>
Number of shares	72.295	72.295	72.295
<b>Triple NAV per share (€)</b>	<b>2,01</b>	<b>2,05436</b>	<b>2,14</b>

- (a) As per Silvercode Financial Statements as of 30 June 2019  
 (b) As per Castellana 200 Letter of Intent:

	Low Range	Mid Range	High Range
(b.0.) (+) FMV C200 (Office #1, Office #2, Parking units, Shopping center)	244.000	244.000	244.000
(b.1.) (+) FMV C200 (Hotel 52.18%)	9.581	10.645	13.881
(b.2.) (+) FMV 123 parking units	2.257	4.450	4.902
(b.3.) (-) Property investment cost	-141.479	-141.479	-141.479
(+) Capital Gain on Assets	<b>114.359</b>	<b>117.616</b>	<b>121.304</b>

**Notes:**

- (b.0.) FMV  
 (b.1.) FMV - Hotel 52.18%:  
 (b.2.) FMV - 123 pkg units:  
 (b.3.) Net Book Value as of 30 June 2019
- (c) Other adjustments include the following liabilities:  
 Company's liability due to Municipal Capital Gain Tax
- (d) Discounted overhead costs are calculated in tab "Overheads"
- (e) No adjustments, assuming Caixabank debt its registered in accordance with IAS39.

### Resumen de las valoraciones por los distintos métodos de valoración

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| a) Valor Teórico Contable:                     | 0,51 euros / acción (36.676.243 €) |
| b) Valor liquidativo del Grupo:                | no aplicable                       |
| c) Cotización media ponderada:                 | 0,905 euros / acción               |
| d) Contraprestación ofrecida con anterioridad: | no aplicable                       |
| e) Otros métodos de valoración:                | 2,05436 euros / acción             |

### 1.5. Normativa aplicable

Al margen de las normas generales aplicables a la reducción del capital social (artículos 317 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital), la operación de reducción de capital social que se propone y es objeto de este informe está expresamente contemplada y admitida en los artículos 293 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital, que se refieren específicamente a las reducciones de capital que implican amortización de acciones con devolución del valor de las aportaciones a los accionistas cuando la medida no afecta por igual a todas las acciones, como es el presente caso.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que, tras su modificación por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, el artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital establece que cuando una modificación estatutaria (como sería una reducción del capital social) *“solo afecte a una parte de las acciones pertenecientes a la misma y, en su caso, única clase y suponga un trato discriminatorio entre ellas, se considerará a efectos de lo dispuesto en este artículo que constituyen clases independientes las acciones afectadas y las no afectadas por la modificación; siendo preciso, por tanto, el acuerdo separado de cada una de ellas. Se reputará que entraña trato discriminatorio cualquier modificación que, en el plano sustancial, tenga un impacto, económico o político, claramente asimétrico en unas y otras acciones o en sus titulares.”*

Por lo tanto, aunque las Acciones Afectadas pertenecen a la única clase y serie de acciones que existen en la Sociedad, dado que la operación propuesta afecta únicamente a dichas acciones y supone un trato discriminatorio entre éstas (que serán amortizadas) y las restantes acciones de la Sociedad (que no serán amortizadas), resulta claramente de aplicación lo dispuesto en el referido artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital (además del mencionado artículo 329 del mismo texto legal).

#### **1.6. Votación separada**

El artículo 329 de la Ley de Sociedades de Capital establece que, cuando el acuerdo de reducción de capital con devolución del valor de las aportaciones no afecte por igual a todas las acciones, será preciso el acuerdo separado de la mayoría de los accionistas interesados, adoptado en la forma prevista en el artículo 293.

Por su parte, conforme a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital, para que sea válida la modificación estatutaria en cuestión será preciso que sea acordada por la Junta General, con los requisitos establecidos en la ley y, también, por la mayoría de las acciones afectadas. A estos efectos, el acuerdo de los accionistas afectados deberá adoptarse con los mismos requisitos previstos en la ley para la modificación de los estatutos sociales, bien en junta especial o a través de votación separada en la junta general en cuya convocatoria se hará constar expresamente.

En su virtud, en el seno de la Junta General Extraordinaria a la que se somete esta operación se realizará una votación separada en la que sólo podrán participar y votar los titulares de las Acciones Afectadas (esto es, las 1.936.938 acciones cuya amortización se propone, titularidad de accionistas de la Sociedad distintos de Java o a quien ésta transmita sus acciones de la Sociedad con anterioridad a la ejecución de la reducción de capital), debiendo adoptarse el acuerdo por mayoría de las Acciones Afectadas.

## **1.7. Procedimiento de ejecución**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone realizar la reducción de capital con cargo a reservas libres, de tal forma que se propone dotar con cargo a reservas libres una reserva indisponible por capital amortizado por importe de 1.291.302,33 euros (cantidad igual al valor nominal de las Acciones Afectadas objeto de amortización) de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social.

En su virtud, los acreedores de la Sociedad no podrán oponerse a la reducción de capital que se propone, por lo que no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en cuanto al derecho de oposición de los acreedores de sociedades anónimas.

De esta forma, tan pronto como sea posible tras la válida aprobación del acuerdo de reducción de capital y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales se procederá a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se hace constar que el pago a los accionistas titulares de las acciones amortizadas del valor correspondiente a las mismas (i.e. 2,05436359 euros brutos por acción) se producirá (i) a través de los mecanismos de liquidación y pago de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), y (ii) una vez se materialice la venta de los Activos mencionada en el apartado 1.2 del presente informe. La entidad agente será Banco Sabadell.

## **2. PROPUESTA DE ACUERDO**

El acuerdo cuya aprobación se propone a los accionistas de la Sociedad, tanto a la Junta General en su conjunto como a los accionistas titulares de las Acciones Afectadas en votación separada, es el siguiente, que incorpora igualmente el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta (artículo 5º de los estatutos sociales):

*“Reducir el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cantidad de 48.197.052,24 euros, en un importe de 1.291.302,33 euros, esto es, hasta la cifra de 46.905.749,91 euros, mediante la amortización de todas las acciones de la Sociedad que no son titularidad de Java International, S.à r.l. (o a quien ésta transmita sus acciones de la Sociedad con anterioridad a la ejecución de la reducción de capital), es decir, 1.936.938 acciones de 0,666672 euros de valor nominal cada una.*



*En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 318.2 de la Ley de Sociedades de Capital y 171 del Reglamento del Registro Mercantil y a efectos de lo dispuesto en el artículo 335 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar lo siguiente:*

- a) **Cuantía de la reducción:** *Se reduce el capital de la Sociedad, que en la actualidad es de 48.197.052,24 euros, en un importe de 1.291.302,33 euros, esto es, hasta la cifra de 46.905.749,91 euros.*
- b) **Finalidad de la reducción:** *La finalidad de la reducción del capital es la restitución de aportaciones a los accionistas en metálico.*
- c) **Procedimiento de la reducción:** *El procedimiento para llevar a cabo la reducción del capital es la amortización directa (esto es, sin previa adquisición por la Sociedad) de todas las acciones que no son titularidad de Java International, S.à r.l. (o a quien ésta transmita sus acciones de la Sociedad con anterioridad a la ejecución de la reducción de capital), es decir, 1.936.938 acciones de la Sociedad de 0,666672 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.*

*Una vez abonado a los accionistas el valor de sus acciones, la Sociedad procederán a otorgar la correspondiente escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro Mercantil de Madrid. Producida dicha inscripción y cumplidos los trámites oportunos ante la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear"), las Acciones Afectadas quedarán amortizadas.*

- d) **Dotación de reserva indisponible:** *La reducción de capital se realiza con cargo a reservas libres y, en su virtud, se acuerda dotar con cargo a reservas libres una reserva indisponible por capital amortizado por importe de 1.291.302,33 euros (cantidad igual al valor nominal de las acciones amortizadas) de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el apartado c) del artículo 335 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tendrán el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital acordada.*
- e) **Plazo de ejecución del acuerdo:** *Como no hay derecho de oposición de los acreedores, la ejecución del acuerdo de reducción se llevará a cabo tan pronto como sea posible tras la adopción de este acuerdo, una vez (i) publicado el preceptivo anuncio del acuerdo de reducción conforme a lo previsto en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital, y (ii) recibido por la Sociedad el importe correspondiente a los activos inmobiliarios cuya transmisión fue aprobada por la Junta general de accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de mayo de 2019. En su virtud, se*

*establece que el acuerdo se ejecutará en el plazo máximo de tres (3) meses desde su aprobación.*

- f) ***Suma a abonar a los accionistas:*** *El importe a abonar en metálico por la Sociedad a cada uno de los accionistas cuyas acciones se amorticen es de 2,05436359 euros brutos por cada acción amortizada y, por tanto, el importe bruto total a abonar por la Sociedad asciende a la cantidad de 3.979.174,91 euros.*

*En el caso de que alguna de las acciones amortizadas se halle embargada, pignorada, usufructuada o pese sobre ella cualesquiera otras cargas o gravámenes que consten inscritos en los registros contables de las entidades participantes en Iberclear, dichas entidades procederán a abonar las cuantías correspondientes a la persona que tenga derecho a percibir el valor de amortización de dichas acciones de acuerdo con los registros contables de acciones.*

- g) ***Tratamiento fiscal:***

- ***Tributación en OS de la reducción de capital:***  
*La amortización de acciones se realizará con devolución de aportaciones a los socios. Dicha operación estaría sujeta al Impuesto de Operaciones Societarias al 1% de tipo de gravamen. El sujeto pasivo de dicho impuesto serán los accionistas minoritarios y la base imponible el importe que reciban como resultado de dicha reducción de capital con devolución de aportaciones. Para no perjudicar la posición de los accionistas minoritarios, dicho impuesto de operaciones societarias lo asumirá la Sociedad.*
- ***Retenciones:***
  - ***Minoritarios personas físicas (IRPF):*** *de acuerdo con la resolución del TEAC de 11 de septiembre de 2017 y la consulta emitida por la DGT V0081-19, en un supuesto de reducción de capital que dé lugar a la amortización de la totalidad de las participaciones de los minoritarios debe tratarse a efectos de IRPF como una “separación de socios” y, por tanto, ser considerada como una ganancia de capital. Dicha ganancia de capital no estaría sujeta a retención en IRPF.*
  - ***Minoritarios personas jurídicas (IS):*** *la devolución de aportaciones a los minoritarios personas jurídicas como consecuencia de la reducción de capital no está sujeta a retención.*

*Como consecuencia de lo anterior, el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad pasará a tener la siguiente redacción:*

**Artículo 5.- Capital Social.**

*El capital social es de CUARENTA SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y ÚN CÉNTIMOS DE EUROS (46.905.749,91 euros), dividido en setenta millones trescientas cincuenta y ocho mil sesenta y dos (70.358.062) acciones, de 0,666672€ de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 70.358.062, ambos inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.”*

\* \* \*

11 de octubre de 2019