

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

En Avinguda Diagonal 654, 1ºD, 08034 – Barcelona, se reúne a las 12 horas del día 6 de junio de 2018, en primera convocatoria, la junta general ordinaria de accionistas de Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), debidamente convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad, www.tanderinversiones.com, desde la fecha de su inclusión, esto es, 3 de mayo de 2018, hasta fecha de hoy, sin que su texto haya sufrido alteración alguna, de conformidad con el artículo 14º de los estatutos sociales.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 97.1.3ª del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“**RRM**”), se transcribe a continuación el texto íntegro de la convocatoria:

“CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

El consejo de administración de Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, de conformidad con la normativa legal y estatutaria en vigor, ha acordado convocar a los señores accionistas de esta Sociedad a junta general ordinaria de accionistas, que se celebrará en primera convocatoria en Av. Diagonal 654, 1ºD, 08034 Barcelona el día 6 de junio de 2018, a las 12 horas, y en segunda convocatoria en el mismo lugar y hora el día 7 de junio de 2018, al objeto de deliberar y resolver acerca de los asuntos comprendidos en el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- 1. Censura de la gestión social, examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad, así como de la propuesta de aplicación del resultado, todos ellos correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017**
- 2. Modificación del artículo 8º.quáter de los estatutos sociales**
- 3. Toma de conocimiento de la Financiación y del otorgamiento de garantías en relación con la misma**
- 4. Delegación de facultades**
- 5. Lectura y aprobación, en su caso, del acta**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 272, 287 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar el derecho de los accionistas a obtener, de

forma inmediata y gratuita, las cuentas anuales que han de ser sometidas a su aprobación, el informe de gestión, el informe del auditor de cuentas, el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta y el informe sobre la misma.

En Badalona, a 3 de mayo de 2018

D. Antoine Chawky, presidente del consejo de administración de Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.”

Antes de abrir la sesión se pasa a formar la lista de asistentes a la reunión, que se adjunta como anexo al acta y que es firmada por todos ellos, en prueba de conformidad con la celebración de la junta general, bajo el orden del día anteriormente transcrito, y con la propia lista de asistentes formulada, y es firmada por el secretario, con el visto bueno del presidente de la reunión.

A la vista de la lista de asistentes se deduce que a la junta general concurren 9 accionistas, titulares de 5.012.742 acciones, representativas del 95,6246% del capital social suscrito con derecho a voto, dado que la autocartera (representativa del 0,5948% del capital social) tiene suspendido su derecho a voto, de los que 5 accionistas, titulares de 8.004 acciones, representativas del 0,1527% del capital social con derecho a voto, asisten personalmente, y 4 accionistas, titulares de 5.004.738 acciones, representativas del 95,4719% del capital social con derecho a voto lo hacen válidamente representados.

De conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, actúa como presidente D. Antoine Chawky, en su condición de presidente del consejo de administración de la Sociedad y como secretario, D. Sergi Mirapeix Moreno, especial e unánimemente designado por los presentes.

A la vista de que se cumplen los requisitos legales y estatutarios, el presidente declara válidamente constituida la junta general y abierta la sesión.

Tras las oportunas deliberaciones de los asuntos contenidos en el orden del día, y no haciendo uso ninguno de los asistentes de su derecho a que conste en acta el contenido de su intervención, se adoptan por unanimidad los siguientes

ACUERDOS

1. Ratificación de la válida constitución y celebración de la junta general ordinaria de accionistas, del orden del día y de los cargos de presidente y secretario

Se acuerda ratificar la válida constitución y celebración de la junta general ordinaria de accionistas, para tratar los asuntos señalados en el orden del día antes

relacionado, así como la designación realizada de los cargos de presidente y secretario de la misma.

2. Censura de la gestión social, examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad, así como de la propuesta de aplicación del resultado, todos ellos correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017

Se acuerda aprobar las cuentas anuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, comprensivas del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, tal y como han sido formulados por el órgano de administración y verificados por el auditor de cuentas de la Sociedad, según se desprende de su informe de auditoría.

Se acuerda aprobar asimismo el informe de gestión, correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, tal y como ha sido formulado por el órgano de administración y la gestión del órgano de administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, se acuerda aprobar la propuesta de aplicación del resultado positivo (beneficios) por importe de 1.004.594 euros del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017 en los términos propuestos por el órgano de administración según consta en la memoria aprobada, esto es:

- A reserva legal: 100.459 euros.
- A dividendos: 904.135 euros.

El dividendo será pagadero mediante transferencia bancaria dentro del mes siguiente a la adopción del presente acuerdo con arreglo al siguiente detalle:

Fecha devengo (last trading date)	11 de junio de 2018
Ex – date	12 de junio de 2018
Record – date	13 de junio de 2018
Fecha de pago del dividendo	20 de junio de 2018
Importe bruto unitario (euros/acción)	0,173507583€
Importe neto unitario (euros/acción)	0,140541142€

Se hace constar que la entidad de pago nombrada por la Sociedad es Renta 4 Banco, S.A. y el pago se hará efectivo a través de los medios que IBERCLEAR pone a disposición de sus entidades participantes.

3. Modificación del artículo 8°.quáter de los estatutos sociales

Se toma conocimiento del informe justificativo de la modificación del artículo 8°.quáter de los estatutos sociales formulado por el consejo de administración de la Sociedad celebrado en fecha 27 de abril de 2018 por el procedimiento escrito y sin sesión y se acuerda la modificación del referido artículo en los términos establecidos en el informe.

Como consecuencia de la modificación estatutaria acordada en la presente, el artículo 8°.quáter de los estatutos sociales tendrá, en adelante, el siguiente tenor literal:

“Artículo 8°.quáter.- Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas

- (a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al consejo de administración en el plazo de cinco días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.bis de los presentes estatutos.*
- (b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al consejo de administración cualquier adquisición posterior, en el plazo de cinco días naturales desde la ejecución de la adquisición, con independencia del número de acciones adquiridas, salvo que ya hubiera sido comunicado con*

anterioridad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.bis de los presentes estatutos.

- (c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al 5% de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya.*
- (d) Además de la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado, deberá facilitar al Secretario del consejo de la Sociedad un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad.*

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad éste certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la junta general o en su caso el consejo de administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier concepto análogo (reservas, etc.).

- (e) Cuando el titular de las acciones sea una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en los apartados (a) a (d) anteriores se referirán a los de cada uno de sus accionistas.*
- (f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados (a) a (d) precedentes, el consejo de administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

Alternativamente, el consejo de administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la tributación efectiva de los dividendos que distribuya la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del

accionista o titular de los derechos económicos afectado, en los términos expresados en el artículo 28.bis de estos estatutos.

En todo caso, conforme al artículo 28.bis de los presentes Estatutos, en caso de que el pago del dividendo o concepto análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 28.bis de los presentes estatutos.

- (g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado (a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

- (a) Todo accionista de la Sociedad que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al consejo de administración.*
- (b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo (a) anterior deberá comunicar al consejo de administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*
- (c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
- (d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “**Requerimiento de Información**”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra*

persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo (a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- (e) *Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8. quáter.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.”*

4. Toma de conocimiento de la Financiación y del otorgamiento de garantías en relación con la misma

A los efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, se aprueba y, en lo menester, se ratifica repagar y cancelar la deuda que la Sociedad tiene frente a Phoenix Alliance Finance Inc., Bankinter, S.A. y ABANCA Corporación Bancaria, S.A., cancelando asimismo todos los instrumentos de garantía y cualesquiera instrumentos complementarios suscritos en relación con las mismas, con el objeto de refinanciar, ampliar y unificar la posición deudora de la Sociedad bajo una nueva financiación por importe de hasta 55.000.000 euros, así como otorgar las garantías que sean requeridas y habituales en este tipo de financiaciones (tales como garantías pignoratias sobre los activos de la Sociedad) y, en particular, la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad (la “**Financiación**”).

De conformidad con lo anterior, se acuerda delegar facultades al consejo de administración, en sus más amplios términos y con facultades de subdelegación, para que apruebe la Financiación, así como el otorgamiento de garantías en el marco de la misma, en los términos y condiciones que estime oportunos y adecuados de conformidad con la finalidad perseguida.

5. Delegación de facultades

Se acuerda facultar a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, así como a la al secretario y al vicesecretario no consejeros, en los más amplios términos para que, cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios; otorgue cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público los acuerdos adoptados; y realice cuantas gestiones fueran necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción y/o depósito, según corresponda, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes.

Asimismo, se acuerda facultar expresamente a todos y cada uno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad, así como al secretario y al vicesecretario no consejeros, para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, en nombre y representación de la Sociedad, puedan proceder a la suscripción y publicación en la página web del Mercado Alternativo Bursátil de cuantos hechos relevantes sean necesarios o estimen convenientes a los efectos de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del MAB, relativos a los acuerdos adoptados en la presente.

6. Lectura y aprobación, en su caso, del acta

Sin más asuntos que tratar, se procede a la redacción y lectura de la presente acta, que es aprobada por unanimidad y firmada a continuación por el secretario de la reunión, con el visto bueno del presidente, en el lugar y la fecha señalados al principio de la misma.

Vº Bº Presidente

Secretario

Antoine Chawky

Sergi Mirapeix Moreno