

20 de mayo de 2019

AUTONOMY SPAIN REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o la "**Compañía**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre el abuso de mercado y en el 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), por medio de la presente publica la siguiente información:

HECHO RELEVANTE

Como continuación al Hecho Relevante publicado el 24 de abril de 2019 en relación con la "Convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas", a continuación se amplía información relativa al punto sexto del orden del día, denominado "Solicitud de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil e inicio del procedimiento de compra de participaciones sociales a accionistas minoritarios".

Dado que la Sociedad carece actualmente de activos inmobiliarios en su cartera y no se tiene intención de realizar nuevas inversiones, el principal accionista de la Sociedad considera que no resulta operativo mantener a la misma incorporada a negociación en el MAB. Si bien todavía no se ha decidido qué hará el principal accionista de la Sociedad con la misma, una de las posibles alternativas es su liquidación. A día de hoy, no existe decisión firme por parte del accionista mayoritario en cuanto al futuro negocio de la Sociedad.

A día de hoy, Autonomy Real Estate Spain, S.à r.l. es titular de una participación directa del 97,50% del capital social de la Sociedad, por lo que la Sociedad estima que se aprobará el punto sexto del orden del día mencionado anteriormente. En el caso de que dicho punto del orden del día fuera aprobado por la totalidad de los accionistas de la Sociedad, lo que aparece a continuación no aplicaría ya que se excluiría la Sociedad de negociación del MAB con el consentimiento de todos los accionistas.

En cumplimiento con lo previsto en la normativa aplicable del MAB, los Estatutos Sociales de la Sociedad prevén que, en el caso en que la Junta General de la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones del MAB que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor del acuerdo de exclusión la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación (en España, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**RD de OPAs**")). La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado, si bien se advierte que no será el caso de la Sociedad.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 10.4 del RD de OPAs, es previsible que la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrará el 27 de mayo de 2019 en primera convocatoria apruebe que sea el accionista mayoritario de la Sociedad (Autonomy Real Estate Spain, S.à. r.l.) quien dirija la oferta de compra de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión de la negociación de las acciones en el MAB. Por tanto, la oferta será formulada por Autonomy Real Estate Spain, S.à r.l., sin que ello implique la adquisición de acciones propias a cargo del patrimonio social de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha considerado que, de los distintos métodos de valoración previstos en el artículo 10 del RD de OPAs, el que más se adecúa al valor actual de la Compañía es el del valor de liquidación de la Compañía, calculado de acuerdo con la información pública disponible a día de hoy, dado que la Sociedad ya no tiene cartera inmobiliaria y su principal activo es tesorería disponible.

La aproximación al valor liquidativo de la Compañía, según el informe del Consejo de Administración de la Sociedad (adjunto a continuación), asciende a 1,41024184 euros por acción a fecha de celebración de la junta (esto es, 27 de mayo de 2019), precio que se ofrecerá en el marco del procedimiento escrito de cara la exclusión de la Sociedad.

Para llevar a cabo el proceso de liquidación de la operación, la Compañía contratará una entidad agente que pondrá a disposición del mercado el Procedimiento Operativo para que los accionistas de la Compañía que no hubieran votado a favor del mencionado acuerdo de exclusión comuniquen su voluntad respecto a la operación de adquisición propuesta. Dicho procedimiento, que se publicará mediante Hecho Relevante tras la Junta General de Accionistas del 27 de mayo de 2019, consistirá en una orden de compra formulada al precio mencionado (1,41024184 euros por acción) por parte del principal accionista de la Sociedad, cuyo desembolso se realizará una vez finalice el periodo de aceptación establecido para que los actuales accionistas de la Sociedad a los que les aplique puedan dirigirse a sus entidades depositarias de las acciones y manifestar por escrito la aceptación de la oferta de compra de sus acciones al precio mencionado.

Atentamente,

Robert Gibbins
AUTONOMY SPAIN REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AUTONOMY SPAIN REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 27 Y 28 DE MAYO DE 2019 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. Objeto del informe

El presente informe se formula por el consejo de administración de Autonomy Spain Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en relación con la propuesta de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") e inicio de procedimiento de compra de participaciones sociales a accionistas minoritarios a que se refiere el punto sexto del orden del día de la junta general ordinaria de accionistas convocada para los días 27 y 28 de mayo de 2019 en primera y segunda convocatoria respectivamente.

2. Normativa aplicable

El apartado 2.3 de la norma segunda de la Circular MAB 2/2018, de 24 de julio, establece la obligación para las SOCIMIs que cotizan en el MAB de incluir en sus estatutos un artículo en virtud del cual, en el caso en que la Junta General de la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones del MAB que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor del acuerdo de exclusión la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación (en España, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**RD de OPAs**").

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del MAB, si bien se advierte que no será el caso de la Sociedad.

3. Justificación de la propuesta

Dado que la Sociedad carece actualmente de activos inmobiliarios en su cartera y no se tiene intención de realizar nuevas inversiones, el principal accionista de la Sociedad considera que no resulta operativo mantener a la misma incorporada a negociación en el MAB. Si bien todavía no se ha decidido qué hará el principal accionista de la Sociedad con la misma, una de las posibles alternativas es su liquidación. A día de hoy, no existe decisión firme por parte del accionista mayoritario en cuanto al futuro negocio de la Sociedad.

Por ello, el consejo de administración considera que el acuerdo de solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB es en beneficio del interés social.

4. Propuesta de exclusión de negociación

Con base en lo anterior, el consejo de administración de la Sociedad propone a la junta general ordinaria de accionistas la adopción de un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en el MAB.

De conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 10.4 del RD de OPAs, el consejo de administración considera que lo más oportuno es que sea el accionista mayoritario de la Sociedad (Autonomy Real Estate Spain, S.à r.l.) quien dirija la oferta de compra de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión de la negociación de las acciones en el MAB. De esta manera, se evita que la Sociedad deba adquirir acciones propias a cargo del patrimonio social de la Sociedad.

5. Precio a ofrecer a los accionistas minoritarios

Con fecha 23 de enero de 2019, la Sociedad formalizó la transmisión de la totalidad de sus participaciones sociales mantenidas en las sociedades Surfing Moon Investments, S.L.U. y Pallars 193-205, S.L.U., las cuales mantenían la totalidad de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo.

Asimismo, con fecha 22 de enero de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 51.000.000 euros, que corrige el valor liquidativo unitario de las acciones de la Sociedad por importe de 10,08 euros, a la vez que aprobó un retorno de prima de emisión por un importe de 44.733.980,08 euros, la cual corrige el valor liquidativo unitario de las acciones de la Sociedad por importe de 8,84 euros. Ambas operaciones fueron pagadas el día 30 de enero de 2019.

De igual manera, con fecha de 19 de febrero de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.650.000 euros, que corrige el valor liquidativo unitario de las acciones de la Sociedad por importe de 0,32 euros. Esta operación fue pagada el día 26 de febrero de 2019.

Actualmente, la Sociedad no mantiene activos inmobiliarios dentro de su balance ni cualquier otro activo que permita generar flujos futuros de efectivo dentro de su actividad de negocio.

El consejo de administración de la Sociedad ha tenido en consideración los distintos métodos de valoración previstos en el artículo 10 del RD de OPAs. Si bien a continuación se analizan la totalidad de los mismos, el consejo de administración de la Sociedad considera que el que más se adecua al valor actual de la Sociedad es el del valor de liquidación, dado que la Sociedad ya no tiene cartera inmobiliaria y su principal activo es tesorería disponible.

- Valor liquidativo: A 31 de diciembre de 2018 ascendería a 20,70 euros por acción y a 31 de marzo de 2019 a 1,44 euros por acción. El valor liquidativo se basa en la estimación del valor de una empresa en función de su patrimonio neto ajustado bajo el supuesto de liquidación. Se trata por tanto de un enfoque estático que no tiene en cuenta la posible evolución de la empresa y los rendimientos que sus activos puedan generar en el futuro. Dada la peculiar situación de la Sociedad (cuyo principal activo es tesorería disponible), el valor liquidativo parece el método idóneo para fijar su valor.
- Valor teórico contable: A 31 de diciembre de 2018 ascendería a 10,28 euros por acción y a 31 de marzo de 2019 a 1,47 euros por acción. A diferencia del valor liquidativo, el valor teórico contable solo toma en cuenta el valor del patrimonio neto a una fecha determinada, sin considerar los gastos asociados al proceso de recompra sobre los accionistas minoritarios y los ingresos/gastos operativos devengados hasta la finalización del mismo.
- Cotización media ponderada durante el semestre inmediatamente anterior: a 16 de mayo de 2019 ascendería a 6,25 euros por acción. Dado que tras la venta a finales de enero de 2019 de toda la cartera inmobiliaria de la Sociedad se procedió al reparto de gran parte de la tesorería disponible por medio de un dividendo extraordinario, no parece la mejor opción para determinar el valor de la Sociedad, ya que contempla, durante el período de seis meses, la situación previa a las transacciones mencionadas anteriormente. De hecho tras dichos pagos, el precio de cotización de la Sociedad se ajustó variando desde 20,60 euros a 1,33 euros por acción. Por dicho motivo, se considera que tampoco refleja con precisión el valor de las acciones de la Sociedad.
- Valor de la contraprestación ofrecida con anterioridad, en el supuesto de que se hubiese formulado alguna oferta pública de adquisición en el año precedente a la fecha del acuerdo de solicitud de exclusión: no ha habido oferta pública de adquisición previa a la Sociedad en los últimos doce meses.

- Otros métodos comúnmente aceptados como puede ser el descuento de flujos de caja: Tomando en cuenta que la Sociedad no mantiene dentro de su balance activos que permitan generar flujos futuros de efectivo como actividad de negocio, no es aplicable el método de valoración de descuento de flujos de efectivo. Tampoco se considera adecuado debido a las circunstancias de la Sociedad el método de múltiplos de cotizadas comparables.

En concreto, el consejo de administración ha estimado el valor liquidativo de la Sociedad a la fecha de la junta general ordinaria de accionistas, esto es, a 27 de mayo de 2019. A tal efecto, ha partido de un estado financiero a 31 de marzo de 2019 formulado por el consejo de administración (adjunto al presente informe) y ha calculado el valor liquidativo de cada acción a 31 de marzo de 2019 (1,44 euros), ajustándolo como sigue:

- Más:
 - Ingresos o gastos provenientes de ajustes de precio por la operación de venta de Surfing Moon Investments, S.L.U. y Pallars 193-205, S.L.U.
- Menos:
 - Gastos estimados derivados del proceso de exclusión de cotización y posible liquidación de la compañía.
 - Gastos operativos incurridos desde el 1 de abril de 2019 hasta el 27 de mayo de 2019.
 - Dividendos a ser aprobados en Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha de 27 de mayo de 2019.

El resultado es que el valor liquidativo de cada acción de la Sociedad asciende a 1,41024184 euros, importe que el consejo de administración propone a la junta general como precio a ofrecer a los accionistas minoritarios que no voten a favor del acuerdo de exclusión de cotización.

En Madrid, a 20 de mayo de 2019.

El consejo de administración

D. Robert Gibbins, representado por D. David Ventoso Rañón

D. David Ventoso Rañón

Auxadi Servicios Mediación, S.L.U., representado por D. Víctor Salamanca Cuevas

Anexo 1

Estados financieros a 31 de marzo de 2019

ACTIVOS	31 Marzo 2019	Ajustes	27 Mayo 2019
ACTIVOS NO CORRIENTES	-	-	-
ACTIVOS CORRIENTES	14.081.337	- 15.643	14.065.694
III. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	676.074	45.911	721.985
IV. Inversiones financieras en empresas del grupo a corto plazo	61.554	- 61.554	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	5.200	-	5.200
VII. Efectivo y equivalentes	13.338.509	-	13.338.509
TOTAL ACTIVOS	14.081.337	- 15.643	14.065.694

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 Marzo 2019	Ajustes	27 Mayo 2019
PATRIMONIO NETO	7.294.146	- 158.495	7.135.652
FONDOS PROPIOS	7.294.146	- 158.495	7.135.652
I. Capital Social	5.059.878	-	5.059.878
III. Reservas	1.011.976	-	1.011.976
V. Resultados de ejercicios anteriores	1.793.037	- 143.036	1.650.001
VII. Resultado del ejercicio	52.079.255	- 15.459	52.063.797
VIII. (Dividendo)	- 52.650.000	-	- 52.650.000
ACTIVOS CORRIENTES	6.787.191	142.851	6.930.042
V. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.787.191	142.851	6.930.042
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	14.081.337	- 15.643	14.065.694

Patrimonio neto ajustado a 27 de mayo de 2019	7.135.652
Número de acciones	5.059.878
Patrimonio neto ajustado unitario a 27 de mayo de 2019	1,41024184