



Barcelona, 9 de enero de 2020

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”), Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Barcino”) pone en conocimiento el siguiente

HECHO RELEVANTE

Tal y como se informó al mercado en el documento informativo de incorporación al MAB de las acciones de Barcino de diciembre de 2017, que se encuentra disponible en la página web de la Sociedad y del MAB, Barcino firmó un contrato de gestión (el “Contrato de Gestión”) con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la “Sociedad Gestora”) en los términos allí descritos.

Barcino y la Sociedad Gestora han suscrito un acuerdo de novación del Contrato de Gestión, con efectos desde el 1 de enero de 2019, que ha sido aprobado por el Consejo de Administración de Barcino, en virtud del cual han acordado una serie de modificaciones, siendo las más relevantes las siguientes:

- (i) modificar el importe de la comisión de gestión (*Management Fee*) a percibir por la Sociedad Gestora, pasando de ser un 1,25% del *Gross Asset Value* del portfolio de activos de Barcino a calcularse según el siguiente escalado en función del importe del *Gross Asset Value* que resulte del informe anual de valoración del experto independiente: 1,25% del *Gross Asset Value* hasta que éste sea igual a 100.000.000€; 1% del importe de *Gross Asset Value* que exceda de 100.000.000€ hasta que éste sea igual a 200.000.000€; y 0,8% del importe de *Gross Asset Value* que exceda de 200.000.000€. El *Management Fee* es ahora pagadero con carácter trimestral y por anticipado;
- (ii) reducir el importe a percibir por la Sociedad Gestora en concepto de comisión de rendimiento (*Performance Fee*), que en adelante se sustituye por:
 - un *Sales Fee* pagadero con ocasión de la transmisión por parte de Barcino de cualquier activo, y que asciende, para los activos que ya eran titularidad de Barcino a 31 de diciembre de 2018, a un 15% del importe



de la diferencia positiva entre la contraprestación por la transmisión del activo y la valoración de éste en el informe de valoración de 2018, y para los activos adquiridos por Barcino con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, a un 15% del resultado de la siguiente fórmula: contraprestación por la transmisión del activo – valor de adquisición del activo – costes de la adquisición del activo – importes dedicados a la renovación y reforma del activo + el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones; y

- un *Exit Fee* pagadero a la terminación del Contrato de Gestión por cualquier causa, incluyendo en supuestos de cambio de control de Barcino y Ventas Relevantes de Activos (definidas como ventas por Barcino de activos que representan más del 50% del valor de los activos de Barcino conforme al último informe de valoración, durante un periodo de 18 meses a contar desde la fecha de venta del primer activo), y que asciende:
 - en caso de terminación del Contrato de Gestión por un cambio de control en Barcino, a un 15% del importe de la diferencia positiva entre el precio recibido por la venta de las acciones de Barcino (incrementado en lo necesario para que suponga el precio de venta del 100% de las acciones de Barcino) y (i) para los activos que ya eran titularidad de Barcino a 31 de diciembre de 2018, la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018; y (ii) para los activos adquiridos por Barcino con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, el resultado de la siguiente fórmula: valor de adquisición del activo – costes de la adquisición del activo – importes dedicados a la renovación y reforma del activo + el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones; y
 - en caso de terminación del Contrato de Gestión por una Venta Relevante de Activos o por otra causa, a la suma de los tres (3) siguientes importes:



- a) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos que ya eran titularidad de Barcino a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la contraprestación por la transmisión de los activos y la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018;
- b) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos y que fueron adquiridos por Barcino con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado de la siguiente fórmula: $\text{contraprestación por la transmisión de los activos} - \text{valor de adquisición de los activos} - \text{costes de la adquisición de los activos} - \text{importes dedicados a la renovación y reforma de los activos} + \text{el importe de las rentas generadas por los activos} - \text{todos los gastos de los activos, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones}$; y
- c) para los activos no vendidos en la Venta Relevante de Activos: (i) si ya eran titularidad de Barcino a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la valoración de los activos en el informe de valoración de 2018 y la valoración de los activos en el último informe de valoración; y (ii) si fueron adquiridos por Barcino con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado positivo de la siguiente fórmula: $\text{valoración de los activos en el último informe de valoración} - \text{valor de adquisición de los activos} - \text{costes de la adquisición de los activos} - \text{importes dedicados a la renovación y reforma de los activos} + \text{el importe de las rentas generadas por los activos} - \text{todos los gastos de los activos, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones}$.



Barcino Property

Sólo se cobrará el *Exit Fee* para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos siempre y cuando previamente no se hubiera cobrado el *Sales Fee* correspondiente a los mismos.

El *Exit Fee* solo se abonará si la TIR resultante conforme a las cifras previstas en el informe de valoración alcanza un 7% (en lugar del 5% previsto en la versión original del Contrato de Gestión);

- (iii) flexibilizar el compromiso de exclusividad de la Sociedad Gestora, limitándolo a la prestación de servicios relacionados con la inversión en activos con una superficie superior a 500 m², dando derecho a la Sociedad Gestora a aprovechar, directa o indirectamente, oportunidades de negocio que, habiendo sido ofrecidas por la Sociedad Gestora a Barcino, no sean aprobadas por Barcino en el plazo de un (1) mes o sean aprobadas por Barcino pero no sean ejecutadas con prontitud. Al mismo tiempo, ampliar el territorio al que se circunscribe el compromiso de exclusividad de la Sociedad Gestora, que ahora incluye, además del área metropolitana de Barcelona, las ciudades de Madrid, Valencia, Palma, Málaga, Lisboa, Oporto y aquellas áreas urbanas que se encuentren a una distancia no superior a 40 kilómetros de alguna de dichas ciudades y que tengan al menos 10.000 habitantes;
- (iv) extender la finalización del plazo de duración del Contrato de Gestión desde el 30 de octubre de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024; y
- (v) modificar las causas y consecuencias de la resolución anticipada del Contrato de Gestión en línea con prácticas habituales en contratos comparables.

Atentamente,

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.