

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. CON FECHA 21 DE NOVIEMBRE DE 2014, EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, EN UN IMPORTE NOMINAL DE 44.273.910 EUROS, CONDICIONADO A LA EXITOSA ADQUISICIÓN DE ACCIONES Y DEUDA DE REALIA BUSINESS, S.A., QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS (PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA) CONVOCADA PARA LOS DÍAS 26 Y 27 DE DICIEMBRE DE 2014, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (la “**Sociedad**”) de conformidad con lo previsto en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, para justificar la propuesta —que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas de la Sociedad convocada para su celebración el día 26 de diciembre de 2014, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y el día 27 de diciembre de 2014, a las 12:00 horas, en segunda convocatoria, bajo el punto segundo del orden del día—, relativa al aumento de capital social, mediante aportaciones dinerarias, en un importe nominal de cuarenta y cuatro millones doscientos setenta y tres mil novecientos diez euros, mediante la emisión y puesta en circulación de cuarenta y cuatro millones doscientas setenta y tres mil novecientos diez acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, condicionado a la exitosa adquisición de acciones y deuda de Realia Business, S.A. (el “**Aumento de Capital**”) y la consiguiente modificación estatutaria.

2. EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Aumento de Capital que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas tiene una doble finalidad.

Por un lado, se pretende obtener fondos para repagar el crédito puente (*bridge loan*) por importe de hasta 250 millones de euros suscrito entre Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. (“**Hispania Real**”), filial íntegramente participada por la Sociedad, para financiar parcialmente la adquisición del 50% de los derechos de crédito de tres entidades frente a Realia Business, S.A. (la “**Adquisición de Créditos**”), comunicada el 21 de noviembre de 2014 por Hispania Real en el contexto de la oferta pública

voluntaria de adquisición (la **“Oferta”**) de acciones de Realia Business, S.A. (**“Realia”**). Dicho crédito se estructuró como una financiación puente contra el aumento de capital que aquí se informa, es decir, ha sido facilitado sobre la base de la aplicación de los importes derivados de éste a la amortización del crédito dispuesto.

Por otro lado, en el caso de que el importe obtenido por la Sociedad exceda los 250 millones de euros, el Aumento de Capital servirá para allegar nuevos recursos para la Sociedad, lo que contribuirá a mantener unos niveles adecuados de recursos propios de la Sociedad en comparación con su volumen de actividad y su situación en el mercado. Adicionalmente, se pretende dotar a la Sociedad de una estructura de capital sólida y de calidad para desarrollar su estrategia de inversión con el margen de maniobra y la capacidad de respuesta necesarios en el entorno en el que opera, donde, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica depende de la posibilidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que inevitablemente trae consigo la búsqueda de financiación.

Además, el mantenimiento de un nivel adecuado de fondos propios y, por tanto, de solvencia, es esencial para acceder a fuentes de financiación convenientes en condiciones favorables, lo que afecta directamente a los costes de la Sociedad. Así, mediante el Aumento de Capital se persigue también optimizar el coste de los recursos ajenos y contribuir a una adecuada rentabilidad para los accionistas.

Dada la vinculación de este acuerdo con la Adquisición de Créditos, que está, asimismo, condicionada al éxito de la Oferta, el presente acuerdo estaría sujeto a que Hispania Real adquiriese una participación de control en Realia Business, S.A. tras la liquidación de la Oferta.

3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL

3.1 Importe del aumento

Se propone aumentar el capital social de la Sociedad, mediante aportaciones dinerarias, por un importe nominal de cuarenta y cuatro millones doscientos setenta y tres mil novecientos diez euros, mediante la emisión y puesta en circulación de cuarenta y cuatro millones doscientas setenta y tres mil novecientos diez nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el **“Aumento de Capital”**).

3.2 Tipo de emisión

El Consejo de Administración determinará el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones, fijando en particular el importe de la prima de emisión, en atención a las circunstancias de mercado en el momento de ejecución del Aumento de Capital.

3.3 Destinatarios

El presente aumento de capital va destinado a los titulares de los derechos de suscripción preferente correspondientes a las acciones de la Sociedad.

Se registrará en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) el correspondiente folleto de emisión, o cualquier documento equivalente, de conformidad con la normativa de ofertas públicas de suscripción de valores.

3.4 Derechos de suscripción preferente

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones los accionistas de la Sociedad que figuren legitimados en los registros contables de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) a las 23:59 horas de Madrid del día de publicación del anuncio del acuerdo en el que se lleve a efecto el aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“**BORME**”).

De conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y, en consecuencia, serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

El período de suscripción preferente tendrá una duración mínima de 15 días, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo en el que se lleve a efecto el aumento de capital en el BORME.

3.5 Desembolso

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión que en su caso se fije, se realizará mediante aportaciones dinerarias en el tiempo y forma que determine el Consejo de Administración, de conformidad con lo previsto en el presente acuerdo.

3.6 Suscripción incompleta

Si finalizado el periodo de suscripción preferente quedasen acciones sin suscribir, el Consejo de Administración podrá (i) adjudicar discrecionalmente las acciones no suscritas a favor de cualquier tercero, sea o no accionista, o, en su caso, de la entidad o entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, para su suscripción en el plazo que a estos efectos determine el Consejo de Administración una vez finalizado el referido periodo de suscripción preferente; y/o (ii) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, acordar la suscripción incompleta del aumento de capital y declarar aumentado el mismo en la cuantía efectivamente suscrita.

3.7 Representación de las nuevas acciones

Las acciones a emitir en virtud del Aumento de Capital estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada del registro contable Iberclear y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

3.8 Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares, desde el momento en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración, los mismos derechos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

3.9 Fecha de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto dentro del plazo máximo de un año a contar desde su adopción por la Junta General y fijar los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, de conformidad con el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

3.10 Solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones

En caso de aprobación de la propuesta de Aumento de Capital por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, se acordará solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao de la totalidad de las nuevas acciones que se emitan, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil.

3.11 Condición suspensiva

El acuerdo está sujeto a que Hispania Real adquiera una participación de control en Realia Business, S.A. tras la liquidación de la correspondiente oferta pública de adquisición.

4. PROPUESTA DE ACUERDO

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital social de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias con reconocimiento del derecho de suscripción preferente se recoge a continuación:

“SEGUNDO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE NOMINAL DE 44.273.910 EUROS, CON DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE LOS ACCIONISTAS, PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA Y DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (CON FACULTADES EXPRESAS DE SUSTITUCIÓN Y SUBDELEGACIÓN) PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL AUMENTO DE CAPITAL EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, TODO ELLO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, CONDICIONADO A LA EXITOSA ADQUISICIÓN DE ACCIONES Y DEUDA DE REALIA BUSINESS, S.A.

Aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, en un importe nominal de cuarenta y cuatro millones doscientos setenta y tres mil novecientos diez euros, mediante la emisión y puesta en circulación de cuarenta y cuatro millones doscientas setenta y tres mil novecientos diez acciones ordinarias, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Las acciones a emitir estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y se registrarán por lo dispuesto en la normativa reguladora del Mercado de Valores, siendo la entidad encargada del registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento (“Iberclear”).

(A) Destinatarios

El presente aumento de capital va destinado a los titulares de los derechos de suscripción preferente correspondientes a las acciones de la Sociedad.

Se registrará en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) el correspondiente folleto de emisión, o cualquier documento equivalente, de conformidad con la normativa de ofertas públicas de suscripción de valores.

(B) Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares, desde el momento en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración, los mismos derechos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

(C) Fecha y condiciones

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto dentro del plazo máximo de un año a contar desde su adopción por la Junta General y fijar los términos y condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, de conformidad con el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

En concreto, el Consejo de Administración podrá determinar el importe final del aumento de capital en caso de suscripción incompleta en los términos y con los límites establecidos en el presente acuerdo y determinar el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones, fijando en particular el importe de la prima de emisión, en su caso.

También podrá el Consejo de Administración dejar sin valor ni efecto alguno y abstenerse de ejecutar el presente aumento de capital, si circunstancias imprevistas relativas a las condiciones del mercado o de la propia Sociedad o a algún hecho o acontecimiento con trascendencia social o económica aconsejaran tal decisión, informando de ello en la primera Junta General de accionistas que se celebre una vez transcurrido el plazo fijado para la ejecución.

(D) Derecho de suscripción preferente

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones los accionistas de la Sociedad que figuren legitimados en los registros contables de Iberclear a las 23:59 horas de Madrid del día de publicación del anuncio del acuerdo en el que se lleve a efecto el aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“BORME”).

Corresponderá al Consejo de Administración establecer la relación o proporción entre derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones que se emitan, en atención a las circunstancias del momento en que se lleve a efecto el aumento de capital, así como determinar el procedimiento y plazos para que los accionistas puedan ejercitar su derecho de suscripción preferente de las nuevas acciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y, en consecuencia, serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

El período de suscripción preferente tendrá una duración mínima de 15 días, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo en el que se lleve a efecto el aumento de capital en el BORME. En todo caso, el Consejo de Administración podrá fijar un periodo de suscripción preferente más largo, si las circunstancias así lo aconsejaran en el momento de la ejecución del aumento de capital.

El Consejo de Administración podrá prever periodos o vueltas adicionales con el fin de que las nuevas acciones que pudieran quedar sin suscribir y desembolsar durante el periodo de suscripción preferente puedan ser asignadas a los accionistas que, habiendo ejercitado sus derechos de suscripción preferente, manifiesten su interés en adquirir acciones adicionales y/o a otros inversores, fijando en todo caso el procedimiento y plazos de estos periodos o vueltas adicionales.

El Consejo de Administración podrá dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada, en cualquier momento, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito, sin perjuicio de declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez finalizado el periodo de suscripción preferente y, en su caso, los periodos o vueltas adicionales y realizado el desembolso de las acciones suscritas, y determinará, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final de éste y el número de las nuevas acciones suscritas.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el periodo de suscripción preferente, los titulares de los citados derechos podrán cursar las órdenes de ejercicio dirigiéndose a las entidades participantes en Iberclear en cuyo registro estén inscritas las acciones o derechos correspondientes, indicando su voluntad de ejercitar los mencionados derechos y el número de acciones que desean suscribir. Las órdenes que se cursen en relación con el ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional.

(E) Desembolso

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión que en su caso se fije, se realizará mediante aportaciones dinerarias en el tiempo y forma que determine el Consejo de Administración, de conformidad con lo previsto en el presente acuerdo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 299.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que todas las acciones anteriormente emitidas por la Sociedad se hallan totalmente desembolsadas.

(F) Suscripción incompleta

Si finalizado el periodo de suscripción preferente quedasen acciones sin suscribir, el Consejo de Administración podrá (i) adjudicar discrecionalmente las acciones no suscritas a favor de cualquier tercero, sea o no accionista, o, en su caso, de la entidad o entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, para su suscripción en el plazo que a estos efectos determine el Consejo de Administración una vez finalizado el referido periodo de suscripción preferente; y/o (ii) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, acordar la suscripción incompleta del aumento de capital y declarar aumentado el mismo en la cuantía efectivamente suscrita.

(G) Modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, quedando, en el caso de suscripción completa del aumento de capital que se propone, redactado el referido artículo como sigue:

“Artículo 5.- Capital social

1. El capital social se fija en la suma de noventa y nueve millones trescientos treinta y tres mil novecientos diez euros (99.333.910 €), dividido en noventa y nueve millones trescientas treinta y tres mil novecientos diez (99.333.910) acciones, de un euro (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.

2. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.”

En caso de suscripción incompleta del aumento del capital social, o de ejecución del aumento de capital propuesto como punto tercero del orden del día, la redacción del indicado artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se adaptará por el Consejo de Administración al resultado definitivo de aquélla.

(H) Admisión a negociación de las nuevas acciones

Facultar al Consejo de Administración, con facultades de sustitución en la Comisión Ejecutiva o en las personas que estime conveniente, para solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de

Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil, de la totalidad de las nuevas acciones que se emitan en ejecución del presente acuerdo.

(I) Condición suspensiva

El presente acuerdo está sujeto a que Hispania Real adquiera (i) una participación de control en Realía Business, S.A. tras la liquidación de la correspondiente oferta pública de adquisición, y (ii) los derechos de crédito a los que se hace referencia en el referido anuncio.

(J) Delegación de facultades en el Consejo de Administración

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, delegar en el Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea posible, con facultades de sustitución en la Comisión Ejecutiva o en cualquiera de los Consejeros, las facultades expresamente establecidas en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como todas aquellas facultades que se le confieren expresamente en este acuerdo y la facultad de fijar todas las condiciones que no estén expresamente previstas en este acuerdo.

Igualmente, facultar expresamente al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea posible, con facultades de sustitución en la Comisión Ejecutiva o en cualquier persona que estime conveniente, y sin perjuicio de cualesquiera delegaciones o apoderamientos ya existentes, para realizar todas las actuaciones y trámites que sean necesarios o meramente convenientes para lograr la ejecución y el buen fin del aumento de capital y, en particular, de forma meramente enunciativa, las siguientes:

- (i) redactar, suscribir y presentar ante la CNMV, si fuera necesario, el folleto informativo relativo al aumento de capital, o cualquier documento equivalente, de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 1310/2005, sobre admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales y ofertas públicas de venta o suscripción, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como redactar, suscribir y presentar cuantos suplementos al mismo sean precisos, solicitando su verificación y registro por la CNMV y realizando las comunicaciones de hecho relevante y cualesquiera otras que sean necesarias o convenientes;*

- (ii) redactar, en caso de que exista, el International Offering Memorandum o folleto internacional con el fin de facilitar la difusión de la información relativa al aumento de capital entre los accionistas e inversores internacionales, asumiendo la responsabilidad por su contenido;*
- (iii) redactar, suscribir y presentar cualquier documentación o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas o ante cualquier otra autoridad u organismo competente nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital;*
- (iv) comparecer ante el Notario de su elección y elevar a escritura pública el acuerdo de aumento de capital, así como realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos y privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad del acuerdo de aumento de capital en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que pudieran apreciarse en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil;*
- (v) negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo en particular, un contrato de aseguramiento y/o colocación que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, las manifestaciones y garantías de la Sociedad que sean habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, protocolos o preacuerdos referidos a los citados contratos de aseguramiento o colocación así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;*
- (vi) redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
- (vii) declarar cerrado el aumento de capital, una vez finalizado el periodo de suscripción y realizados los desembolsos de las acciones finalmente suscritas, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución del aumento de capital, así como, en su caso, dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social;*

- (viii) *realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución y formalización del aumento de capital, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del presente acuerdo; y*
- (ix) *realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que pudieran apreciarse.”*