

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 ACUERDO DE CAPITAL AUTORIZADO QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS (PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA) CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN 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 los artículos 286, 297.1.b) y 506 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 tercero del orden del día–, relativa a la autorización al Consejo de Administración de la Sociedad para que, en el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la autorización, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del capital social en el momento de la autorización, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo dispuesto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital habilita a la Junta General de accionistas para que, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, pueda delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento de capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que este decida, sin previa consulta a la Junta General de accionistas. La norma dispone que la cuantía de estos aumentos no podrá superar en ningún caso la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización y que deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta General de accionistas.

El Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas viene justificada por la conveniencia de disponer del mecanismo previsto por la normativa societaria vigente, que permite acordar, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General de accionistas, aunque dentro de los límites, términos y condiciones que esta decida, uno o varios aumentos del capital social. De esta forma, se pretende dotar al órgano de administración de la Sociedad de margen de maniobra y de una ágil capacidad de respuesta para actuar en un entorno en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción depende de la posibilidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que inevitablemente trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas.

Por otro lado, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que, en las sociedades cotizadas, al delegar la Junta General de accionistas la facultad de ampliar el capital social conforme a lo previsto en el artículo 297.1.b) de dicha Ley, también podrá atribuirse al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, cuando concurren las circunstancias previstas en dicho artículo, siempre que el valor nominal de las acciones a emitir más la prima de emisión, en su caso, se corresponda con el valor razonable de las acciones de la Sociedad que resulte del informe que, a petición del Consejo de Administración, deberá elaborar un auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil en cada ocasión en que se haga uso de la facultad de exclusión del derecho de suscripción preferente.

Esta posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente también se encuentra expresamente prevista en el artículo 12.2 de los vigentes Estatutos Sociales de la Sociedad.

El Consejo de Administración considera que la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, como complementaria a la de aumentar el capital social, encuentra su justificación en varias razones. En primer lugar, la supresión del derecho de suscripción preferente suele permitir un abaratamiento relativo de los costes asociados a la operación (incluyendo, en particular, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente. En segundo lugar, con la facultad de supresión del derecho de suscripción preferente los administradores están en condiciones de ampliar notablemente la rapidez de actuación y respuesta que en ocasiones exigen los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de mercado resultan más favorables. Adicionalmente, la supresión del derecho de suscripción preferente puede

permitir a la Sociedad optimizar las condiciones financieras de la operación y, particularmente, el tipo de emisión de las nuevas acciones, al poder adecuarlo con mayor precisión a las expectativas de los inversores cualificados a los que suelen dirigirse estas ampliaciones de capital, al tiempo que minorar los riesgos de ejecución al reducir la exposición de la transacción a los cambios de las condiciones del mercado. Por último, la exclusión del derecho de suscripción preferente mitiga la distorsión de la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derecho de suscripción preferente.

En todo caso, la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General de accionistas delega en el Consejo de Administración y corresponde a este, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no excluir efectivamente tal derecho. En el supuesto de que el Consejo de Administración decidiese hacer uso de la facultad de exclusión del derecho de suscripción preferente en relación con un concreto aumento de capital que eventualmente acuerde al amparo de la autorización concedida por la Junta General de accionistas, habrá de elaborarse el informe de los administradores y el informe del auditor de cuentas requeridos en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. Ambos informes deberán ser puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General de accionistas que se celebre tras el acuerdo de ampliación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración ha estimado conveniente no limitar el importe máximo agregado del 50% del capital social en la fecha de la autorización permitido legalmente para que, en todo momento, la Sociedad pueda adecuar sus recursos propios a sus políticas de financiación (incluida la potencial reducción del montante máximo de la financiación puente suscrita en el contexto de la operación de adquisición de acciones y deuda de Realía Business, S.A. a la que se hace referencia en el informe del Consejo de Administración relativo al punto primero del orden del día) e inversión, así como a las necesidades adicionales que puedan surgir y que es difícil determinar con antelación.

Asimismo, la propuesta contempla la solicitud, cuando proceda, de la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de la delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

Finalmente, se propone facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere esta propuesta de acuerdo.

3. PROPUESTA DE ACUERDO

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo sobre delegación en el Consejo de Administración de la facultad de acordar el aumento del capital social y de excluir el derecho de suscripción preferente se recoge a continuación:

“TERCERO.- AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON EXPRESA FACULTAD DE SUSTITUCIÓN, POR EL PLAZO DE CINCO AÑOS, PARA AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 297.1.B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, HASTA LA MITAD DEL CAPITAL SOCIAL EN LA FECHA DE LA AUTORIZACIÓN, CON DELEGACIÓN DE LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta, hasta la mitad del capital social actual.

Los aumentos de capital social al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones —con o sin prima— cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones del aumento de capital social y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social y número de acciones.

Adicionalmente, en relación con los aumentos de capital social que se realicen al amparo de esta autorización, facultar al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan en virtud de esta autorización, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

Autorizar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar en la Comisión Ejecutiva o en cualquiera de los Consejeros, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.”