

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. CON FECHA 27 DE MAYO DE 2015, EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE CAPITAL AUTORIZADO A QUE SE REFIERE EL PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 29 Y 30 DE JUNIO DE 2015, 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 297.1.b) -en relación con el artículo 286- y en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo Texto Refundido fue aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la *Ley de Sociedades de Capital*), para justificar la propuesta –que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para su celebración el día 29 de junio de 2015 a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y el día 30 de junio de 2015 a las 12:00 horas, en segunda convocatoria, bajo el punto décimo 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 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 éste 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 de la Sociedad entiende que la propuesta que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad viene justificada por la conveniencia de disponer del mecanismo previsto en la normativa societaria vigente, que permite acordar, de una forma ágil, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General de Accionistas, aunque dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida, uno o varios aumentos del capital social hasta una cifra determinada. 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 lo cual hace recomendable que el Consejo de Administración esté en disposición de emplear el mecanismo de capital autorizado que prevé la legislación.

El recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la Sociedad dote al Consejo de Administración de un ágil y flexible instrumento que permita dar respuesta a las necesidades de la Sociedad en cada momento, en atención a las circunstancias del mercado. Entre estas necesidades puede estar el dotar a la Sociedad con nuevos recursos, hecho que normalmente se instrumenta mediante nuevas aportaciones en concepto de capital.

Por otro lado, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital establece 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 excluir el derecho de suscripción preferente.

Esta posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente también se encuentra expresamente prevista en el artículo 11.2 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. Asimismo, la exclusión del derecho de suscripción preferente mitiga la distorsión de la negociación de las acciones de la Sociedad durante el periodo de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos. Por último, la exclusión del derecho de suscripción preferente, puede resultar necesaria cuando la captación de los recursos financieros se pretende realizar en los mercados internacionales o mediante el empleo de técnicas aceleradas de prospección de la demanda o *accelerated bookbuilding*.

En todo caso, la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General de Accionistas de la Sociedad delega en el Consejo de Administración, correspondiendo 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, en relación con el artículo 504, y en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otro lado, si bien ni la Ley de Sociedades de Capital ni los Estatutos Sociales de la Sociedad limitan de manera alguna la capacidad de la Junta General de Accionistas para delegar en el Consejo de Administración la facultad de suprimir el derecho de suscripción preferente dentro del importe máximo de la mitad del capital social en el momento de la autorización, el Consejo de Administración de la Sociedad, en línea con las tendencias y recomendaciones de buen gobierno corporativo, tanto a nivel nacional como a nivel internacional, ha estimado más adecuado limitar dicha facultad, a un máximo del 20% del capital social en el momento de la autorización.

A efectos aclaratorios se hace constar que, se entienden incluidas en el límite del 20%, las ampliaciones de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente que se realicen al amparo del acuerdo que, en su caso, se adopte bajo el punto undécimo del Orden del Día en relación con la emisión de obligaciones y otros valores convertibles en acciones.

Las facultades que se atribuirán al Consejo de Administración en caso de ser adoptado el acuerdo que a continuación se propone, lo serán, en la medida en que se traten de facultades delegables, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, con expresa facultad de sustitución, de suerte que se favorezca aún más el objetivo buscado de dotar de la mayor agilidad posible.

3. PROPUESTA DE ACUERDO

Se incluye a continuación el texto íntegro del acuerdo cuya aprobación se somete a la Junta General de Accionistas de la Sociedad:

“DÉCIMO.- Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco (5) años, de la facultad de ampliar 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 delegación. Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien esta facultad quedará limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización.

Autorizar y facultar al Consejo de Administración tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, de conformidad 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 en el momento de la presente autorización.

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 de emisión- 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 de los aumentos 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 solo 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, se faculta 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, si bien esta facultad quedará limitada a ampliaciones de capital que se realicen al amparo de esta autorización y de la que constituye el objeto del punto undécimo del Orden del Día, hasta la cantidad máxima correspondiente, en conjunto, al 20% del capital social actual de la Sociedad.

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 al amparo de esta autorización, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a negociación 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 del Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 249 bis l) de la Ley de Sociedades de Capital las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.”