

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. CON FECHA 26 DE FEBRERO DE 2018, EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 4 Y 5 DE ABRIL DE 2018, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (*Hispania* o la *Sociedad*) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas bajo el punto séptimo del Orden del Día, relativa a la autorización de la renuncia por parte de la Sociedad al derecho de resolución anticipada por cambio de control de Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.U. (la *Gestora*) previsto en el del Contrato de Gestión (*Investment Manager Agreement*) suscrito el 21 de febrero de 2014 por la Sociedad, la Gestora y Azora Capital, S.L., en su versión novada y vigente (el *Contrato de Gestión*).

Para facilitar a los accionistas de la Sociedad la comprensión de la propuesta, el presente informe recoge los siguientes extremos: (i) una exposición de los antecedentes de la propuesta; (ii) una breve referencia a los términos del contrato de Gestión; (iii) una justificación de la propuesta; y (iv) la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación por la Junta General.

2. ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA

La Sociedad es una sociedad cotizada en las Bolsas de Valores españolas y acogida al régimen fiscal especial propio de las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). La gestión activa de la cartera de activos de Hispania corresponde a la Gestora en virtud del Contrato de Gestión.

Según ha podido conocer la Sociedad, Azora Altus, S.L. (*Azora Altus*), sociedad dominante del grupo al que pertenece la Gestora (el *Grupo Azora*), está considerando una posible admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores españolas precedida de una oferta de suscripción de acciones entre inversores nacionales e internacionales (la *Operación*). De llevarse a cabo, es esperable que Hermanos Bécquer 10, S.L. y Baztán Consultores, S.L., sociedades patrimoniales de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño y Dña. María Concepción Osácar Garaicoechea, respectivamente, vean diluida su participación en Azora Altus (y, por tanto, indirectamente, en la Gestora) por debajo del 50,01% del capital social.

3. EL DERECHO DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA DE HISPANIA BAJO EL CONTRATO DE GESTIÓN

3.1 El Cambio de Control en la Gestora

El Contrato de Gestión recoge entre los supuestos de terminación voluntaria por parte de la Sociedad la existencia de un cambio de control en la Gestora. Así, según la cláusula 12.3(c) del Contrato de Gestión:

“The Company, by means of a resolution of the Shareholders, may terminate this Agreement immediately on written notice to the Investment Manager: (...) (c) within one month of the effective date of an Investment Manager Change of Control.”

[“La Sociedad, mediante acuerdo de sus Accionistas, puede resolver anticipadamente este Contrato mediante notificación por escrito a la Gestora: (...) (c) dentro del mes siguiente a la fecha efectiva de un Cambio de Control en la Gestora”]

En este sentido, el concepto de “Cambio de Control en la Gestora” viene definido en el propio Contrato de Gestión como el supuesto en el que D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y Dña. Concepción Osácar Garaicoechea (o sus personas vinculadas) dejen de ostentar, individual o conjuntamente, ya sea de forma directa o indirecta, al menos un 50,01% del capital social de la Gestora:

“Investment Manager Change of Control means Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño and María Concepción Osácar Garaicoechea and their respective Related Persons (including trusts for which the above persons are beneficiaries) ceasing to own (in each case, individually or together and whether directly or indirectly) at least 50.01 per cent. of the shares of the Investment Manager”

[“Cambio de Control en la Gestora significa que Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y María Concepción Osácar Garaicoechea y sus respectivas Personas Vinculadas (incluyendo los fideicomisos respecto de los que estas personas sean beneficiarias) cesen de ostentar (en cada caso individual o conjuntamente, ya sea directa o indirectamente) la titularidad de al menos un 50,01 por ciento de las acciones de la Gestora”]

Sobre la base de lo anterior, y atendiendo a los términos inicialmente planteados para la Operación, es posible que la misma conlleve un “Cambio de Control en la Gestora” en la medida en que está previsto que D. Fernando Gumuzio Iñiguez de Onzoño y de Dña. Concepción Osácar Garaicoechea pierdan el control conjunto que actualmente mantienen en Azora Altus. Por tanto, de llevarse a cabo la Operación en los términos indicados, Hispania tendría derecho a instar la resolución anticipada del Contrato de Gestión.

3.2 El ejercicio del derecho de resolución anticipada del Contrato de Gestión

El ejercicio por Hispania del derecho de resolución anticipada que le correspondería bajo el Contrato de Gestión en caso de producirse un “Cambio de control en la Gestora” requiere el cumplimiento de determinadas formalidades. Así, por una lado, sería precisa la adopción de un acuerdo en sede de la Junta General de accionistas de la Sociedad (sujeto a quorum y mayorías ordinarias). Adicionalmente, la resolución requeriría la remisión a la Gestora de la correspondiente notificación de terminación dentro del mes siguiente al de la fecha en que se produzca el “Cambio de Control en la Gestora” (es decir, de la fecha en que se produzca la ejecución del correspondiente aumento de capital a través del cual se vaya a dar entrada a los nuevos inversores en el capital social de Azora Altus).

3.3 Consecuencias del ejercicio por la Sociedad del derecho de resolución anticipada bajo el Contrato de Gestión

Conforme a los términos del Contrato de Gestión, de producirse la resolución anticipada del mismo por razón de un “Cambio de Control en la Gestora”, ésta tendría derecho a la percepción de unos honorarios de terminación (*termination fee*). Así, según la cláusula 6.9(b) del Contrato de Gestión:

“In the event this Agreement is terminated prior to the end of the Term, the Investment Manager shall be entitled to the Termination Fee as further specified in

this clause 6.9, which shall be: (...) (b) in the case of the events specified in (...) clause 12.3(c), an amount equal to the Termination Performance Fee, if any”.

[“En el caso de resolución anticipada de este Contrato, la Gestora tendrá derecho a Honorarios de Terminación conforme a lo previsto en la presente cláusula 6.9, cuyo importe será: (...) en el caso de resolución por los supuestos previstos en (...) la cláusula 12.3(c), un importe equivalente al de los Honorarios de Éxito por Terminación, de existir.”]

Por su parte, el importe de los Honorarios de Éxito por Terminación (*termination performance fee*) sería equivalente al de los honorarios de éxito (*performance fee*) a los que hubiera tenido derecho de haberse producido la liquidación de la cartera de activos de la Sociedad en el día inmediatamente anterior al de terminación:

“For the purposes of clause 6.9, Termination Performance Fee means an amount, equal to the Performance Fee that the Investment Manager would have been entitled to, assuming for these purposes that, on the Business Day immediately preceding the day on which the relevant early termination notice (the Early Termination Notice) was sent by the Company or the Investment Manager (the Early Termination Notice Date), as the case may be: (i) the Assets had been fully disposed of at the latest available Portfolio Value less Transaction Costs (together with any available cash reserves of the Group, the Assumed Disposal Net Proceeds) and (ii) the Assumed Disposal Net Proceeds (less any estimated net outstanding liabilities in relation to the Assets) had been fully distributed to Shareholders as Capital Distributions (net of corresponding Performance Fee and Taxation)...”

[“A efectos de la cláusula 6.9, Honorarios de Éxito por Terminación significa un importe igual al de los Honorarios de Éxito a los que la Gestora hubiera tenido derecho, asumiendo a estos efectos que, en el Día Hábil inmediatamente anterior al día en que la Sociedad o la Gestora remita la correspondiente notificación de resolución anticipada (la “Notificación de Resolución Anticipada” y la “Fecha de Notificación de Resolución Anticipada”, respectivamente), según corresponda: (i) los Activos han enajenados en su integridad al valor, como mínimo, que resulta de restar los Costes de operación a la última Valoración de la Cartera disponible (junto con las reservas de caja del Grupo, los “Ingresos Netos Asumidos por Enajenación”) y (ii) los Ingresos Netos Asumidos por Enajenación (menos cualesquiera pasivos netos estimados relacionados con los Activos) han sido distribuidos en su totalidad a los Accionistas como Distribuciones de Capital (netos de los correspondientes Honorarios de Éxito e impuestos)...”]

Por lo tanto, en caso de que se optara por resolver anticipadamente el Contrato de Gestión como consecuencia de un “Cambio de Control en la Gestora”, Hispania debería abonar a la Gestora unos honorarios de terminación (*termination performance fee*) en un importe equivalente al de los honorarios de éxito (*performance fee*) a los que ésta hubiera derecho de haberse enajenado la totalidad de los activos de la Sociedad a su valor de tasación y de haberse repartido seguidamente entre los accionistas los ingresos netos derivados de dicha venta.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

4.1 La conveniencia de someter ahora el asunto a la decisión de la Junta General

Como ha tenido ocasión de exponerse, el ejercicio por la Sociedad del derecho de resolución anticipada que le correspondería en caso de producirse un “Cambio de control de la Gestora”, requeriría el voto favorable previo de la Junta General de accionistas de la Sociedad y la remisión a la Gestora de la correspondiente notificación de terminación dentro del mes siguiente a la fecha efectiva de dicho cambio de control.

Desde un punto de vista práctico, sin embargo, puede resultar complicado esperar a la fecha efectiva del “Cambio de Control en la Gestora” para poner en marcha las formalidades requeridas para ejercitar el derecho de resolución anticipada. En particular, debe tenerse en cuenta que sólo la convocatoria de una Junta General de accionistas puede consumir el plazo de un mes disponible para notificar la resolución a la Gestora. Dicho lo anterior, conviene destacar que el Contrato de Gestión no exige la celebración de la Junta General en el referido plazo de un mes tras el efectivo “Cambio de Control de la Gestora”, por lo que ésta puede convocarse y celebrarse con anterioridad a la efectividad del mismo, sobre la base de la información de que dispone la propia Sociedad.

Por ello, a la vista de las informaciones disponibles en el mercado y de la confirmación por parte de la Gestora de que se encuentra actualmente estudiando la Operación como parte de su estrategia de crecimiento, el Consejo de Administración considera conveniente someter ya a los accionistas la decisión sobre el eventual ejercicio o no del derecho de resolución anticipada que podría corresponder a la Sociedad bajo el Contrato de Gestión. Esta decisión encuentra su justificación en criterios de prudencia y eficiencia, con el fin de evitar en el futuro la eventual convocatoria de urgencia una Junta General Extraordinaria con el fin exclusivo de tratar este asunto.

4.3 La conveniencia de renunciar al ejercicio del derecho de resolución anticipada

A la hora de remitir a la Junta general de accionistas la propuesta objeto del presente informe, el Consejo de Administración ha tenido muy presente, por un lado, el hecho de que la Sociedad continuará necesitando los servicios de una gestora durante su fase de liquidación y desinversión y, por otro, que en caso de ejercitarse el derecho de resolución anticipada, la Gestora tendría derecho a la percepción de unos honorarios de terminación (*termination performance fee*) en los términos indicados y que pueden alcanzar un importe muy relevante.

Por otra parte, el Consejo de Administración también ha analizado en detalle los términos del Contrato de Gestión para comprobar si la Operación podría impactar en alguna forma en los compromisos asumidos en el mismo por la Gestora.

En este sentido, es de destacar que tanto el compromiso de exclusividad del Grupo Azora como el derecho de preferencia de Hispania en relación con posibles oportunidades de inversión han expirado ya tras el cierre del periodo de inversión de la Sociedad el pasado 31 de diciembre de 2017, por lo que no resultan relevantes en modo alguno a la hora de analizar la Operación.

Igualmente, e independientemente de que la Operación se lleve a cabo o no, el Contrato de Gestión exige que la Gestora cuente en todo momento con un equipo gestor capacitado y experimentado para la prestación de sus servicios a Hispania y garantice una involucración significativa de D. Fernando Gumuzio o de Dña. Concepción Osácar en Hispania.

Dependiendo de las circunstancias, el incumplimiento por la Gestora de estos compromisos daría lugar al derecho de Hispania de resolver anticipadamente el Contrato de Gestión sin que la Gestora tuviera derecho a compensación alguna¹. A juicio del Consejo de Administración, este derecho de resolución anticipada sin compensación sirve como claro incentivo para que la Gestora continúe cumpliendo escrupulosamente con sus obligaciones respecto a Hispania, independientemente de que la Operación llegue o no a ejecutarse.

A la luz de lo expuesto, el Consejo de Administración considera que el ejercicio del derecho de terminación previsto en el Contrato de Gestión para el caso de “Cambio de Control en la Gestora” no reportaría especiales ventajas a la Sociedad, que de esa forma no sólo perdería los servicios de la Gestora sino que se vería además obligada a pagar a ésta una compensación muy relevante. Además, el Consejo de Administración la Sociedad considera que, de mantenerse en vigor el Contrato de Gestión, la Sociedad contaría en todo caso con protecciones adecuadas para garantizar la prestación de los servicios de la Gestora, pudiendo incluso resolver el contrato sin compensación en caso de incumplimiento.

Por todo lo anterior, y tras el oportuno análisis, la propuesta que el Consejo de Administración ha decidido someter a la Junta General de accionistas es la de renunciar al derecho de resolución anticipada que correspondería a Hispania bajo el Contrato de Gestión en caso de producirse un “Cambio de Control en la Gestora”.

5. PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

A continuación se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria en relación con el punto séptimo del Orden del Día.

“SÉPTIMO.- Autorización de la renuncia al ejercicio del derecho de resolución anticipada por cambio de control de la Gestora previsto en el Contrato de Gestión (Investment Manager Agreement) suscrito el 21 de febrero de 2014, entre otros, con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., en su versión novada y vigente.

*Autorizar la renuncia por parte de la Sociedad al derecho de resolución anticipada que le correspondería conforme a lo previsto en la Cláusula 12.3 (c) del Contrato de Gestión (Investment Manager Agreement) suscrito el 21 de febrero de 2014 por la Sociedad con Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (la **Gestora**) y Azora Capital, S.L., en su versión novada y vigente, como consecuencia de la realización por parte de Azora Altus, S.L., sociedad dominante del grupo de sociedades al que pertenece la Gestora de una oferta de suscripción de acciones entre inversores cualificados nacionales e internacionales.”*

Madrid, a 26 de febrero de 2018.

¹ Puede encontrarse una descripción detallada de estas previsiones contractuales en el folleto informativo elaborado por la Sociedad con motivo de la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores españolas, aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrito en su registros oficiales con fecha 3 de marzo de 2014.