

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA REDUCCIÓN DE CAPITAL Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES A QUE SE REFIERE EL PUNTO 1º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 1 DE AGOSTO DE 2019

El Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Hispania**”) emite este informe con objeto de justificar la propuesta de reducción de capital y modificación de estatutos que se somete a la aprobación de la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas bajo el punto 1º de su orden del día, conforme a lo dispuesto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital. A dichos efectos, este informe incluye igualmente el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta.

1. PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

1.1. Propuesta

Se propone la reducción del capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cantidad 109.169.542 euros, en un importe de 939.559 euros, esto es, hasta la cifra de 108.229.983 euros, mediante la amortización de todas las acciones que no son titularidad de Alzette Investment S.à r.l. (“**Alzette**”, accionista mayoritario de Hispania), es decir, de 939.559 acciones de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y representativas, en su conjunto, del 0,86% del capital social, con devolución de aportaciones a sus titulares y la consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

El importe a abonar por la Sociedad a los accionistas cuyas acciones se amorticen en virtud de la reducción de capital es de 17,3084 euros por cada acción amortizada.

Como consecuencia de la operación de reducción de capital social que se propone, Alzette pasará a ser el accionista único de la Sociedad.

1.2. Antecedentes y estructura accionarial de la Sociedad

Actualmente, la Sociedad está controlada por su accionista mayoritario, Alzette, titular de 108.229.983 acciones de Hispania representativas del 99,14% de su capital social.

Alzette pasó a ser accionista mayoritario de la Sociedad tras la liquidación de la oferta pública de adquisición que formuló sobre la totalidad del capital social de Hispania a un precio final de 18,25 euros por acción (la “**Oferta**”) y que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fechas 12 y 28 de junio de 2018.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores confirmó en su autorización que el mencionado precio de 18,25 euros por acción había sido fijado de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 (precio equitativo) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”) y que estaba justificado a la vista del informe de valoración emitido por Morgan Stanley & Co International plc e incorporado al folleto de la Oferta.

La Oferta tuvo resultado positivo al ser aceptada por un total de 80.811.235 acciones de la Sociedad que representaban un 88,71% de las acciones a las que se dirigió la Oferta y el 74,02% del capital social de la Sociedad, habiéndose liquidado la operación con fecha 25 de julio de 2018 al mencionado precio de 18,25 euros por acción.

En el folleto explicativo de la Oferta, además de justificarse el precio ofrecido conforme a lo anteriormente indicado mediante un informe de valoración, se hizo constar la intención de Alzette de promover la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad, acogiéndose a la excepción de oferta pública de exclusión prevista en el artículo 11.d) del Real Decreto 1066/2007.

En su virtud, tras la liquidación de la Oferta, la Junta General Extraordinaria de Hispania celebrada el día 12 de marzo de 2019 aprobó válidamente, con el voto favorable del 99,11% del capital social (y sin ningún voto en contra), la exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Por su parte, Alzette facilitó a los restantes accionistas la venta de la totalidad de sus acciones de la Sociedad mediante una orden sostenida de compra (la “**Orden Sostenida**”), anunciada mediante hecho relevante de fecha 20 de diciembre de 2018 (número de registro 273.031), cumpliendo con lo dispuesto en el referido artículo 11.d):

- (i) La Orden Sostenida se inició el viernes 21 de diciembre de 2018 y finalizó el 5 de abril de 2019, fecha en la que la Comisión Nacional del Mercado de Valores suspendió definitivamente la negociación de las acciones de Hispania hasta su efectiva exclusión de cotización.
- (ii) La Orden Sostenida se formuló a un precio de 18,25 euros por acción, i.e., al mismo precio de la Oferta que, como se ha indicado anteriormente, quedó debidamente justificado mediante un informe de valoración realizado por Morgan Stanley & Co International plc, que se incorporó como documento anexo al folleto de la Oferta.

Conforme a lo previsto en el folleto de la Oferta, este precio por acción de 18,25 euros se reduciría (desde la fecha ex-dividendo correspondiente) en

una cantidad igual al importe bruto por acción de cualquier pago de dividendo posterior.

De esta forma, el precio de la Orden Sostenida se redujo en la cantidad de 0,44884300 euros brutos por acción correspondiente al importe bruto por acción del dividendo pagado por la Sociedad el 29 de enero de 2019.

Con posterioridad a la finalización de la Orden Sostenida (el 5 de abril de 2019), la Sociedad pagó el 29 de mayo de 2019 un dividendo de 0,4580032 euros brutos por acción y ha acordado el pago el próximo 10 de julio de 2019 del dividendo complementario de 0,03477496 euros brutos por acción aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 26 de junio de 2019.

Por lo tanto, el precio correspondiente por acción de Hispania debe quedar fijado en la cantidad de 17,3084 euros.

Una vez cumplidos los trámites preceptivos, la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad quedaron excluidas de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia con fecha 17 de abril de 2019.

En la actualidad, Alzette ha pasado a ser titular de 108.229.983 acciones de Hispania, representativas del 99,14% del capital social, estando las restantes 939.559 acciones (las “**Acciones Afectadas**”) en manos de accionistas minoritarios que carecen absolutamente de liquidez para realizar su inversión.

1.3. Justificación de la operación propuesta

Entre la Oferta y la Orden Sostenida, todos los accionistas de Hispania tuvieron la oportunidad de vender la totalidad de sus acciones a un precio equitativo y justificado en virtud de un informe de experto. Sin embargo, en la actualidad y tal y como se ha indicado antes, las acciones de Hispania son totalmente ilíquidas y los accionistas minoritarios que han permanecido en la Sociedad carecen de la posibilidad de liquidar su inversión.

A este respecto, Hispania se propone otorgar una última oportunidad a los accionistas minoritarios de la Sociedad para poder realizar su inversión en la Sociedad a un precio equitativo y no verse perjudicados por la falta de liquidez de dichas acciones.

Además, la operación que se propone permitirá, a través de una operación a precio equitativo, la centralización de la totalidad del capital de Hispania en un accionista único.

De esta forma, la operación propuesta responde tanto al interés de los socios minoritarios de realizar su inversión a un precio equitativo, obteniendo de esta

forma un importe que difícilmente podrían obtener a través de la venta individualizada de sus acciones, al carecer estas de cualquier tipo de mercado, como al interés social en la medida en que obedece a la conveniencia de lograr una mayor eficiencia organizativa y financiera de la Sociedad, permitiendo una alineación total de intereses y ahorro significativo de los costes de infraestructura a que obliga una compañía con multitud de socios externos minoritarios.

1.4. Justificación del precio propuesto

El importe que se propone abonar en metálico por la Sociedad a cada uno de los accionistas cuyas acciones se amorticen es de 17,3084 euros por cada acción amortizada.

Este precio equivale a la cantidad de 18,25 euros (precio de la Oferta) menos el importe de los dividendos de 0,4488430 y 0,4580032 euros brutos por acción abonados por la Sociedad a sus accionistas el 29 de enero y el 29 de mayo de 2019, respectivamente, y menos el importe del dividendo complementario de 0,03477496 euros brutos por acción que será abonado el próximo 10 de julio de 2019.

Dicho precio se considera un valor razonable y equitativo de las acciones puesto que se corresponde con el precio de la Oferta que, como se ha indicado anteriormente, fue considerado equitativo por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y estaba justificado en virtud de un informe de valoración emitido por Morgan Stanley & Co International plc e incorporado al folleto de la Oferta, deducidos los dividendos pagados o a pagar a los accionistas desde dicho momento hasta la fecha de ejecución del acuerdo de reducción de capital, en caso de ser aprobado.

1.5. Normativa aplicable

Al margen de las normas generales aplicables a la reducción del capital social (artículos 317 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital), la operación de reducción de capital social que se propone y es objeto de este informe está expresamente contemplada y admitida en los artículos 293 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital, que se refieren específicamente a las reducciones de capital que implican amortización de acciones con devolución del valor de las aportaciones a los accionistas cuando la medida no afecta por igual a todas las acciones, como es el caso que nos ocupa.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que, tras su modificación por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, el artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital establece que cuando una modificación estatutaria (como sería una reducción del capital social) *“solo afecte a una parte de las acciones pertenecientes a la misma y, en su caso, única clase y suponga un trato discriminatorio entre ellas, se considerará a efectos de lo dispuesto en este artículo que constituyen clases*

independientes las acciones afectadas y las no afectadas por la modificación; siendo preciso, por tanto, el acuerdo separado de cada una de ellas. Se reputará que entraña trato discriminatorio cualquier modificación que, en el plano sustancial, tenga un impacto, económico o político, claramente asimétrico en unas y otras acciones o en sus titulares.”

Por lo tanto, aunque las Acciones Afectadas pertenecen a la única clase y serie de acciones que existen en la Sociedad, dado que la operación propuesta afecta únicamente a dichas acciones y supone un trato discriminatorio entre estas (que serán amortizadas) y las restantes acciones de la Sociedades (que no serán amortizadas), resulta claramente de aplicación lo dispuesto en el referido artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital (además del mencionado artículo 329 del mismo texto legal).

1.6. Votación separada

El artículo 329 de la Ley de Sociedades de Capital establece que, cuando el acuerdo de reducción con devolución del valor de las aportaciones no afecte por igual a todas las acciones, será preciso el acuerdo separado de la mayoría de los accionistas interesados, adoptado en la forma prevista en el artículo 293.

Por su parte, conforme a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital, para que sea válida la modificación estatutaria en cuestión será preciso que sea acordada por la Junta General, con los requisitos establecidos en la ley y, también, por la mayoría de las acciones afectadas. A estos efectos, el acuerdo de los accionistas afectados deberá adoptarse con los mismos requisitos previstos en la ley para la modificación de los estatutos sociales, bien en junta especial o a través de votación separada en la junta general en cuya convocatoria se hará constar expresamente.

En su virtud, en el seno de la Junta General Extraordinaria a la que se somete esta operación se realizará una votación separada en la que sólo podrán participar los titulares de las Acciones Afectadas (las 939.559 acciones cuya amortización se propone), es decir, todos los accionistas de la Sociedad salvo Alzette, debiendo adoptarse el acuerdo por mayoría de las Acciones Afectadas.

Para permitir que todos los accionistas titulares de las Acciones Afectadas puedan ejercitar el derecho de voto en relación con esta cuestión, el Consejo de Administración ha acordado excepcionar el requisito establecido en el artículo 18 de los Estatutos Sociales por virtud del cual se exige a los accionistas la titularidad de, al menos, 1.000 acciones de la Sociedad para poder asistir a la Junta General de Accionistas. De este modo, todo accionista de la Sociedad podrá asistir a la Junta General Extraordinaria a la que se somete la aprobación de este acuerdo, con independencia de las acciones de las que sea titular, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con

5 días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General Extraordinaria.

1.7. Procedimiento de ejecución

Conforme a lo dispuesto en el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone realizar la reducción de capital con cargo a reservas libres, de tal forma que se propone dotar con cargo a reservas libres una reserva indisponible por capital amortizado por importe de 939.559 euros (cantidad igual al valor nominal de las Acciones Afectadas objeto de amortización) de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social.

En su virtud, los acreedores no podrán oponerse a la reducción por lo que no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en cuanto al derecho de oposición de los acreedores de sociedades anónimas.

De esta forma, tan pronto como sea posible tras la válida aprobación del acuerdo de reducción de capital y modificación del artículo 5º de los estatutos sociales se procederá a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital, y al pago a los accionistas titulares de las acciones amortizadas del importe de las mismas a través de los mecanismos de liquidación y pago de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

2. PROPUESTA DE ACUERDO

El acuerdo cuya aprobación se propone a los accionistas de la Sociedad, tanto a la Junta General en su conjunto como a los accionistas titulares de las Acciones Afectadas en votación separada, es el siguiente, que incorpora igualmente el texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta (artículo 5º de los estatutos sociales):

“Reducir el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cantidad de 109.169.542 euros, en un importe de 939.559 euros, esto es, hasta la cifra de 108.229.983 euros, mediante la amortización de todas las acciones de la Sociedad que no son titularidad de Alzette Investment S.à r.l., es decir, 939.559 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 318.2 de la Ley de Sociedades de Capital y 171 del Reglamento del Registro Mercantil y a efectos de lo dispuesto en el artículo 335 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar lo siguiente:

- a) **Cuantía de la reducción:** *Se reduce el capital de la Sociedad, que en la actualidad es de 109.169.542 euros, en un importe de 939.559 euros, esto es, hasta la cifra de 108.229.983 euros.*

- b) **Finalidad de la reducción:** La finalidad de la reducción del capital es la restitución de aportaciones a los accionistas en metálico.
- c) **Procedimiento de la reducción:** El procedimiento para llevar a cabo la reducción del capital es la amortización de todas las acciones que no son titularidad de Alzette Investment S.à r.l., es decir, 939.559 acciones de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.
- d) **Dotación de reserva indisponible:** La reducción de capital se realiza con cargo a reservas libres y, en su virtud, se acuerda dotar con cargo a reservas libres una reserva indisponible por capital amortizado por importe de 939.559 euros (cantidad igual al valor nominal de las acciones amortizadas) de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el apartado c) del artículo 335 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tendrán el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital acordada.
- e) **Plazo de ejecución del acuerdo:** Como no hay derecho de oposición de los acreedores, la ejecución del acuerdo de reducción se llevará a cabo tan pronto como sea posible tras la adopción de este acuerdo, una vez publicado el preceptivo anuncio del acuerdo de reducción conforme a lo previsto en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital. En su virtud, se establece que el acuerdo se ejecutará en el plazo máximo de un mes desde su aprobación.
- f) **Suma a abonar a los accionistas:** El importe a abonar en metálico por la Sociedad a cada uno de los accionistas cuyas acciones se amorticen es de 17,3084 euros por cada acción amortizada y, por tanto, el importe total a abonar por la Sociedad asciende a la cantidad de 16.262.263 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad pasará a tener la siguiente redacción:

Artículo 5.- Capital Social.

1. El capital social se fija en la suma de ciento ocho millones doscientos veintinueve mil novecientos ochenta y tres (108.229.983) euros, dividido en ciento ocho millones doscientos veintinueve mil novecientos ochenta y tres (108.229.983) acciones, de un euro (1€) 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.”

* * *

27 de junio de 2019