



PROPUESTA DE ACUERDOS JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. 2015

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

Aprobación de la adquisición por la Sociedad de una participación adicional equivalente al 41,22% del capital de Puerta Marítima Ondara, S.L. titularidad de la sociedad gestora Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

ACUERDO

Aprobar la adquisición por parte de la Sociedad del 41,22% del capital que la sociedad gestora Grupo Lar Inversores Inmobiliarias, S.L. (la "**Sociedad Gestora**") mantiene en la sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L. ("**PMO**") a través de una de sus filiales (la "**Operación**").

El presente acuerdo se adopta con el fin de autorizar de forma excepcional el levantamiento de las restricciones establecidas en la Cláusula 6.3 del Contrato de Gestión de Inversiones (*Investment Manager Agreement*) suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora, relativas a los posibles conflictos de interés que puedan surgir entre las partes y cuyo texto se incluye como **Anexo** a la presente propuesta de acuerdo.

En la actualidad, PMO está participada en un 41,22% por la Sociedad Gestora y en el restante 58,78% del capital social por la Sociedad. PMO tiene como objeto principal la compra, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación de toda clase de bienes inmuebles; los servicios de promoción, mediación, gestión y asesoramiento respecto a los mismos y a proyectos inmobiliarios y urbanísticos; la construcción, reforma y ampliación de toda clase de edificaciones, tanto para usos industriales, como comerciales, de vivienda o de aparcamiento; y es titular del centro comercial Portal de la Marina situado en Ondara, Alicante.

El centro comercial Portal de la Marina ha tenido una evolución muy positiva durante los primeros 9 meses del año 2015. El número de visitantes se ha incrementado un 6% durante este periodo y las ventas han crecido en torno al 15%, ambas cifras están significativamente por encima de la media del mercado. Esta mejora se basa en la recuperación general del mercado en España y en una exitosa gestión que ha tenido como resultado la apertura y extensión de operadores de gran importancia como Cortefiel y H&M. Además el centro comercial no tiene deuda ordinaria.

Esta Operación, sumada a la adquisición del hipermercado llevada a cabo en junio de 2015, permite a la Sociedad consolidar la propiedad del centro comercial Portal de la Marina, proporcionando el control total del mismo, una mayor flexibilidad en la toma de decisiones y un mayor potencial. Este es un beneficio esencial que impulsará la implementación de un plan de gestión ambicioso para la mejora del activo en el futuro próximo, además de proporcionar sinergias que aumentarán su valor y darán mayor liquidez en el momento de la venta.

Está previsto que dicha Operación se lleve a cabo en los siguientes términos:

1. Valoración del activo y las participaciones.- Debido a la situación de conflicto de interés que existe entre la Sociedad y la Sociedad Gestora, ambas partes han optado por designar a tres expertos independientes especializados y reconocidos tanto en el sector inmobiliario como en la valoración de participaciones. Dichos expertos han llevado a cabo, por un lado, la valoración del inmueble y, por otro, la valoración de la totalidad del capital de PMO y, en particular, la valoración de la participación que la



Sociedad Gestora mantiene en PMO —41,22%— teniendo en cuenta factores como el acuerdo de socios firmado entre ambas partes, las restricciones sobre la transmisibilidad de las participaciones y el impacto que supondría la venta de dicha participación minoritaria.

2. Precio.- A partir de las valoraciones realizadas por los distintos expertos independientes, el Consejo de Administración ha decidido que, en relación con la Operación, el valor de la participación que la Sociedad Gestora mantiene en PMO equivale a un precio de aproximadamente 14.373.000 euros.

3. Plazo máximo.- La Operación deberá llevarse a cabo a la mayor brevedad posible, idealmente antes de finalizar el año 2015, y procurando, en cualquier caso, no demorar el plazo más allá del primer trimestre de 2016.

La ejecución de la Operación permite a PMO cumplir con los requisitos mercantiles para aplicar el régimen fiscal de SOCIMIs, con el consiguiente beneficio fiscal que de ello se derivaría para la Sociedad, teniendo en cuenta que los dividendos que PMO distribuiría a su socio único —Lar España— forman parte del cómputo del 80% de ingresos correspondientes a las rentas provenientes de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley de SOCIMIs**").

Al quedar íntegramente participada por la Sociedad, una vez concluida la Operación en los términos descritos, PMO cumplirá con los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs en virtud de lo previsto en el artículo 2.1.c) de dicha Ley.

De esta forma, PMO accede al régimen de SOCIMI sin necesidad de llevar a cabo una transformación de su tipo societario en sociedad anónima, tal y como exige la Ley de SOCIMIs en su ámbito de aplicación, y sin solicitar la admisión a negociación de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, tal y como prevé el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs. Todo ello supone un importante ahorro de los costes en los que incurriría PMO de manera recurrente si tuviera la condición de sociedad anónima cotizada.

El Consejo de Administración queda expresamente facultado para llevar a cabo todas las actuaciones que resulten necesarias o convenientes para implementar la Operación. El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para delegar a favor del Consejero o Consejeros que estime conveniente las facultades en virtud de este acuerdo.

Asimismo, la Junta General extraordinaria de Lar España autoriza expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda renunciar a la ejecución de la Operación, si en el momento de su implementación concurrieran causas o hechos que a su sola consideración hicieran desaconsejable llevarla a cabo por razones de eficiencia, organizativas, o cualesquiera otras derivadas del interés social.

Anexo - Clausula 6.3 del Contrato de Gestión de Inversiones¹

6.3. Conflictos de interés

La Sociedad Gestora no podrá —y procurará que ninguno de los Afiliados a la Sociedad Gestora pueda— durante la vigencia de este Contrato, (i) vender, traspasar o alquilar activos o inmuebles a la Sociedad, o (ii) constituir o invertir en una SOCIMI o en un fondo de inversión en activos inmobiliarios, cotizado o no, cuyo objeto consista en invertir en Inmuebles Terciarios en España.

Además, durante la vigencia de este Contrato, la Sociedad no venderá, transferirá o arrendará activos o inmuebles a la Sociedad Gestora, salvo que la operación sea aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad Gestora —actuando de buena fe— deberá informar por escrito a la Sociedad sobre cualquier conflicto de interés existente o potencial que la Sociedad Gestora y/o cualquiera de los Afiliados a la Sociedad Gestora tengan o puedan tener en cada momento, de conformidad con lo previsto en la presente cláusula. El referido deber de información quedará sujeto al cumplimiento de cualquier obligación de confidencialidad que contractualmente obligue a la Sociedad Gestora, la cual reconoce que el objeto de esta cláusula es poner a disposición de la Sociedad la información relativa a cualquier conflicto de interés, existente o potencial, y, por lo tanto, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo todas las actuaciones razonables para solucionar los efectos de las referidas obligaciones de confidencialidad y así poner a disposición de la Sociedad la mayor cantidad de información que, razonablemente, sea posible.

Con el fin de descartar cualquier duda, lo indicado en la presente cláusula no impedirá que la Sociedad Gestora lleve a cabo los proyectos a los que hace referencia la cláusula 6.1(i).

¹ *La presente Clausula 6.3 es una traducción literal al español del Contrato de Gestión de Inversión firmado entre la Sociedad y la Sociedad Gestora en inglés. En caso de discrepancias entre ambos textos, prevalecerá el texto en inglés.*

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco 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

ACUERDO

Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, al amparo de 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 la adopción de este acuerdo, hasta la mitad del capital social actual.

Dicha ampliación o ampliaciones del capital social podrán llevarse a cabo, con o sin prima de emisión, bien mediante aumento del valor nominal de las acciones existentes con los requisitos previstos en la Ley, bien mediante la emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con o sin voto, o acciones rescatables, o cualesquiera otras admitidas en Derecho o varias modalidades a la vez, consistiendo el contravalor de las acciones nuevas o del aumento del valor nominal de las existentes, y 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 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.

Asimismo, 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 social que se realicen al amparo de esta autorización hasta la cantidad máxima correspondiente, en conjunto, al 20% del capital social actual de la Sociedad.

En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con alguno o con todos los referidos aumentos de capital, emitirá al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de aumento de capital, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad al que se refiere el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos informes serían publicados inmediatamente en la página web de la Sociedad y puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

En virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración queda asimismo facultado para solicitar 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, y realizar los trámites y actuaciones necesarios para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor del Consejero o Consejeros que estime conveniente las facultades conferidas en virtud de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda facultar tan ampliamente como en Derecho sea posible al Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cualquiera de los consejeros de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, realice cuantas actuaciones sean precisas y otorgar y formalizar cuantos documentos y contratos, públicos o privados, resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos anteriores en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, concretar los acuerdos adoptados; igualmente, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, todo ello en los términos más amplios posibles.

La presente delegación de facultades en el Consejo de Administración sustituye a la conferida por la Junta General de accionistas el día 28 de abril de 2015, que, en consecuencia, quedará sin efecto.

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción

ACUERDO

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, facultar solidariamente al Consejo de Administración, al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, ejecuten los acuerdos adoptados por esta Junta General de accionistas, pudiendo a tal efecto:

- (a) Desarrollarlos, aclararlos, precisarlos, interpretarlos, completarlos y subsanarlos.
- (b) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos, otorgar cuantos documentos públicos o privados se estimaran necesarios o convenientes para su más plena eficacia, así como subsanar cuantas omisiones, defectos o errores, de fondo o de forma, impidieran su acceso al Registro Mercantil.
- (c) Delegar en uno o en varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estimen oportunas de entre las que corresponden al Consejo de Administración y de cuantas les han sido expresamente atribuidas por esta Junta General de accionistas, de modo conjunto o solidario.
- (d) Determinar todas las demás circunstancias que fueran precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, publicando los anuncios y prestando las garantías que fueran pertinentes a los efectos previstos en la ley, así como formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueran oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la ley para la más plena ejecución de lo acordado por esta Junta General de accionistas.